

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 - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- le secteur A, réservé à l'activité agricole et à l'élevage,
- les secteurs Ai et Aim, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions particulières.
- le secteur Af, correspondant au forage.

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 interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Ai :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les extensions n'aggravant pas les risques existants, et présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², avec une rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. En sus, des extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions agricoles liées à la mise aux normes et/ou aux projets de modernisation des exploitations agricoles,

Dans les secteurs Aim :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les extensions n'aggravant pas les risques existants, et présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², avec une rehausse du premier plancher de 120 cm minimum par rapport au terrain naturel. En sus, des extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions agricoles liées à la mise aux normes et/ou aux projets de modernisation des exploitations agricoles,

Dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- La création et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités existantes de production de semences, de négoce de grains, de graines, de semences et de produits agricoles en général.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.
- Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.

- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
- L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans la zone Af, sont autorisés la réalisation de forages et des équipements liés à ce forage.

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.

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 domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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 au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, 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 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions à usage d'activité agricole :

La façade sur rue des constructions et installations doit être implantées avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Ce recul est porté à 25 m le long des voies départementales.

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées par l'article 2 :

- la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
- la façade sur rue des constructions devra être implantée avec un retrait maximum de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

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 au faîtage du toit, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Sans préjudice à la réglementation sur la réciprocité concernant les bâtiments d'élevage, les installations de toutes sortes doivent être implantées à 15 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 du siège d'exploitation concerné.

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 6 m.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Au sein des cônes de vue, figurant au plan de zonage, la hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel. Elle est donc ramenée à 0 mètres.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR :

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, leur volume ou leur aspect extérieur des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

1. Les constructions à usage d'habitation :

1.1. Les volumes principaux des constructions :

a) Adaptation au terrain :

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, **de la tuile terre cuite rouge ou noire...**).

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.

Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire.

Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. En façade sur rue, seule l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

1.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2. Pour les constructions à usage d'activités agricoles, les prescriptions du paragraphe 1 s'appliquent à l'exception :

- des pentes de toiture qui peuvent être ramenées jusqu'à 15°,
- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques ...) de teintes sombres (brun, gris foncé, marron, noir...).

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée :

- à la face extérieure de la haie, d'un mur-bahut de 0,60 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 2,00 mètres),
- à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 2,00 mètres).

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les matériaux employés devront être en majorité la brique et la tuile.

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.

Pour les habitations : il sera exigé au minimum sur le terrain, deux places de stationnement par logement.

La règle des deux places par logement s'applique également en cas de division d'une habitation en plusieurs ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant.

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.

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

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 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.

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

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.