

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Caractère dominant de la zone

La **zone A** correspond aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux sous-secteurs

- **une zone Aa** où les installations et constructions génératrices de nuisances sont interdites.
- Une zone Ab** où les constructions sont interdites

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités de diversification de l'activité agricole
- Les constructions et installations non nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping sauf dispositions particulières prévues à l'article A2
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans les zones Ab

- Toutes constructions

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones A :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles (surveillance permanente et rapprochée) et qu'elles ne soient pas sources de mitage.
- Les installations et les constructions nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente directe des produits de la ferme...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil, sanitaires,...).

- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation et l'extension des entrepôts, des établissements industriels et artisanaux et des installations classées existants, sous réserve que :
 - les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement et à ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
 - que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 100 m².
- L'extension des bâtiments d'habitations existantes, sous réserve:
 - pour les constructions d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 120 m².
 - pour les constructions d'une surface de plancher ≥ 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher créée en extension n'excède pas 50 m².
 - que l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine et ne compromette pas l'activité agricole,
 - que l'extension ne conduise pas à créer de logement supplémentaire et que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
 - le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole, désignés sur les documents graphiques du règlement, sous réserve :
 - de préserver le caractère architectural originel ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
 - le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.
 - de ne pas créer de nouveau logement.

Dans les zones Aa

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les serres, sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé depuis les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers :

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD7 pour toutes les constructions ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD182 pour toutes les constructions ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD77 pour toutes les constructions ;

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

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

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les ouvrages et installations réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

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

Une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette hauteur ne devra 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.

Dans les zones A

La hauteur des constructions à destination d'habitation et des extensions des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 7 mètres à la sablière (ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse) et 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions et installations autorisées en zone A. Cette hauteur ne devra 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.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange en privilégiant de préférence les essences bocagères ou locales (voir annexe n°2).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe 3 est strictement interdit.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Sur voie et place	<p>Les clôtures nouvelles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m. - d'un dispositif opaque d'une hauteur maximum de 1 m éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie le tout n'excédant pas 1,50m. - d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,5 m.
En limite séparative	La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivant du code de l'Urbanisme.

Les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.