CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel :
Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les constructions à usage :
    - ◊ d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
    - ◊ hôtelier
    - ◊ de commerce
    - ◊ d'entrepôt commercial
    - ◊ artisanal ou industriel
    - ◊ de bureau et de service

* Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL

* Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
    - ◊ les parcs d'attractions ouverts au public
    - ◊ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
    - ◊ les aires de stationnement ouvertes au public
    - ◊ les dépôts de véhicules
    - ◊ les garages collectifs de caravanes.

* Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :

* Les constructions à usage :
  - ◊ agricole
  - ◊ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,

* L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'habitation

* Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

* Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones urbaines dont l'affectation principale est l'habitat

* Les locaux nécessaires pour les activités accessoires à l'exploitation :
  - ◊ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
  - ◊ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...

* Les centres hippiques, manèges ...

* Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

* Les installations d'intérêt général

* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 -

Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **Alimentation en eau potable**

* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées :

* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

Cette étude préconise comme dispositif de prétraitement, la fosse septique toutes eaux, et comme dispositif de traitement, le filtre à sable drainé.

* L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* En l'absence de réseau, les eaux doivent :

  ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

  ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.

* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

* Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toutes dispositions devront être prises par les constructeurs afin d'éviter des problèmes ultérieurs (respect des niveaux, rez-de-chaussées à 20 cm minimum du niveau de la chaussée, etc ... selon les cas).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Une superficie de 1 500 m2 minimum sera exigée par logement, avec 1 000 m2 à l'aval.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

  * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
  * en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes
  * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  * pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
  * pour les équipements publics.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement
Autres voies	- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

  * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,

  * pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,

  * la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,

  * l'extension mesurée des constructions existantes.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (D=H/2 avec D≥3).

- Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

  * Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) séparées des bâtiments existants dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

  * Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,

  * En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10,12 et 13 de ce chapitre.

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 nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  * 9 m pour les bâtiments d'habitation
  * 12 m pour les autres.

- Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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."

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

♦ Implantation et volume :

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

* Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole ou d'annexe doivent avoir une pente de toit homogène de 20 % minimum.
  Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
  Une pente de toit plus faible peut être admise en raison de l'architecture locale, pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
* Les toitures-terrasses sont interdites.

* Un débord de toiture d'au moins 0,60 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage, excepté pour les abris de jardin.

♦ Eléments de surface :

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.
  Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte douces, discrètes, neutres.
  Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.

- Les teintes d'enduits, de couverture et de menuiseries doivent chercher à se fondre dans l'environnement.

- Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou lause, voire gris foncé.

- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

- Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié, ou d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.

- Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.

- Des murs pleins peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

* Les haies repérées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conservées.

* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.