

## IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

# ZONE A

### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone a protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

*A moins de 250 m du bord de la RN 15 classée en catégorie 2 et 100 m du bord de la RD 487 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

### ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'agriculture.
  - Les installations classées directement liées à l'agriculture.
  - Les agrandissements de constructions existantes, les annexes jointives ou non, liées à l'agriculture.

- Le changement de destination de bâtiments désignés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement n'est pas préjudiciable à l'activité agricole.
  - La mise en conformité des installations.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. Le stationnement des caravanes sur un terrain de camping aménagé à cet effet (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme) et sous condition qu'il s'intègre à l'environnement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. ACCES**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération future et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
  - les talus et plantations existantes soient au maximum conservés
- 3.1.4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.5 Le long de la RN 15, il n'est pas autorisé de nouvel accès.

#### **3.2. VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

**ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

**4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur du terrain ou de l'opération avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, citernes, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 4.4.2. En cas de changement d'affectation d'une construction existante en habitation ou pour y exercer une activité, celle-ci doit être reliée au réseau de distribution d'énergie électrique.

**ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages, l'activité agricole et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 6.1. Les nouvelles constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique.
- 6.2. Un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de la RN 15 est imposé pour les constructions à usage d'habitation.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2 :
  - La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.
- 7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, définis à l'article 2.2, doivent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

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

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Pour les habitations, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.
- 10.3. Pour les autres constructions la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain.
- 11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol sauf contrainte technique ou d'exploitation.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.3. En cas de changement de destination de constructions existantes dont la surface au sol est supérieure à 400m<sup>2</sup>, elles comporteront deux volumes différenciés.

## **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
- 11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- 11.3.5. Les extensions et annexes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- 11.3.6. Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les bardages bois. Si on choisit un bardage métallique, la teinte devra s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes moyennes à sombres).
- 11.3.7. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles et des annexes non jointives.

## **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) ou d'un mur en rive de toiture. Pour les bâtiments agricoles, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 15°.
- 11.4.2. Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

- 11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les toitures principales à usage d'habitation.
- 11.4.5. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

#### **11.5. CLOTURES**

- 11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies arbustives ou d'une haie d'arbres de haut-jet (clos-masure) d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.3. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

#### **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

#### **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie bocagère d'essence locale.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

