

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdits :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A 2 .
- f) La transformation du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont autorisés :

a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, **excepté dans les secteurs Ap.**

b) Les bâtiments annexes au logement de fonction des agriculteurs (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin, ...)

c) Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles liés et nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

d) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, installations classées, Règlement Sanitaires, ...)

e) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) dans des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole existante.

f) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité agricole.

h) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, éolienne, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.

i) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

j) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

k) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydrographique.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement .

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des R.D.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement)
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation
- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitation agricole

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans les trois cas précédents (6.1, 6.2, 6.3), des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes (liées et nécessaires à l'exploitation agricole).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4 m minimum.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

- Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)

- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à

l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Une végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.