

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

Elle comprend un secteur A1 soumis à des risques d'inondations.

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

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe sous réserve de l'article A2,
- 2 - les constructions à destination d'activité économique non liées à l'agriculture,
- 3 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 4 - les carrières,
- 5 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 6 - les constructions à destination hôtelière,
- 7 - les caravanes isolées.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toute la zone A.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés,
2. - les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes, seulement si elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole,
4. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole,
5. - les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme),
6. - les changements de destination pour un usage d'habitation ou d'artisanat traditionnel sous réserve qu'ils ne concernent que des bâtiments traditionnels. Ils devront de plus ne pas comporter plus de 2 logements, ne pas dépasser 250 m² de SHON au total, s'inscrire dans le volume existant ou légèrement augmenté sans atteinte des murs porteurs, respecter l'architecture régionale, être compatible avec les réseaux existants et ne pas constituer une entrave au maintien et au développement de l'activité agricole,
7. - dans le secteur Ai ne sont autorisées que les extensions accolées ou non et les annexes des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2 - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement**2.1 - Eaux usées**

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - 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 dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Une surface minimale de terrain peut être imposée eu égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

2 - Toutefois :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de CES.

Article A10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour l'application de ce paragraphe, ne sont pas pris en compte les parties de construction suivantes : ouvrages techniques et autres superstructures tels que, ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation etc.), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- . 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,
- . 12 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
- . 8 m pour les autres constructions.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

2.1. La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants. Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, la pente de la toiture doit être au moins égale à 34° et inférieur à 45°.

Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

3.1 - Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teints sable ou pierre naturelle du pays.

3.2 - Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois...)

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Un linéaire de haies libres ou de bosquets, d'une surface suffisante et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration paysagère du nouveau bâtiment agricole, doit être implantée.

Les caractéristiques des plantations seront définies avec précision dans le volet paysager du permis de construire qui justifiera de la prise en compte de la topographie.

Les plantations seront obligatoirement effectuées avec des essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.