

## **TITRE 4 : DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE 1 : ZONE A**

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A2.
3. Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
4. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf ceux dont les activités correspondent à la destination de la zone.
5. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
8. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Une exception est posée pour le camping à la ferme.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

##### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les bâtiments agricoles sous les conditions cumulatives suivantes :
  - a) Qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des exploitations agricoles existantes.

c) Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

L'activité agricole sera déterminée par rapport à la surface minimale d'installation (SMI).

2. Pour les bâtiments demandés pour une primo-installation, une demi-SMI sera nécessaire.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - a) Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
  - b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des exploitations agricoles existantes.
  - c) Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
4. Les travaux de restauration ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes sous réserve que les prescriptions du règlement sanitaire départemental soient respectées, que la défense incendie et l'intégration au site soit assurée, et pour ce qui concerne les habitations, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
5. Les points de vente des productions des exploitations agricoles (caveau de dégustation notamment) et les bâtiments de stockage sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation.
6. Les abris jardins sous réserve :
  - qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.
  - que leur superficie hors oeuvre ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.
7. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
8. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics ou collectifs.
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
10. Les installations classées liées à l'exploitation agricole

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

### **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

#### **2. Assainissement**

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

#### **3. Eaux pluviales**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

#### **4. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

NEANT

### **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de bâtiments existants.

### **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

NEANT

### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

### **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTONS**

#### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

#### 3. Hauteur absolue

a) Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles,
- 3 mètres pour les abris de jardin

b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise en cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : « 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. »

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en terme de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'applique.

1. Pour les bâtiments autres que les habitations :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres.

a) Matériaux apparents en façades :

Crépis teinté ou non, terre cuite (placage ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur violente ou criarde ; la palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter ; consulter le nuancier déposé en mairie.

b) Toitures :

Les couvertures sont pentées de 25 à 33% et sont en tuile canal de couleur de teinte rouge ou en tuiles à emboîtement grandes ondes, de couleur rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de SHOB inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>.

c) Clôtures :

De préférence, murette surmontée d'un autre matériau à claire voie. Les murs pleins sont admis s'ils ont 1,80 m. de haut maximum et s'ils présentent un jeu de forme et de matériaux qui rompent la monotonie de la continuité. Les couleurs doivent faire référence à celles du bâtiment principal.

d) Escaliers :

Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans le cas où ils sont imposés par des services de sécurité, ou dès lors que l'ensemble cage escalier externe est intégré au volume bâti.

e) Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

2. Pour les habitations :

a) Formes

- Toiture : 30 à 33%.
- Terrasse : inaccessible et celle couvrant la totalité du bâtiment sont interdites.
- Ouvertures : tendance verticale
- Ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur façade, bow-windows, lucarnes, etc. sont interdits.

b) Matériaux

- De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché.
- De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- De fermetures : bois plein ; barres et écharpes interdits sur contrevents.

c) Couleurs : consulter nuancier déposé en Mairie

d) Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1.30 mètres.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol.

e) Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

**ARTICLE A12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

NEANT

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS en zone A. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles posées aux articles 1 à 13 du présent chapitre.