

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone.

Section I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE A 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article A2.

ARTICLE A 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- **les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- sous réserve de la réglementation en vigueur, **les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire**, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont directement liés.
- **la reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole**, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- **les constructions, restaurations et extensions des bâtiments et installations nécessaires aux exploitations agricoles** y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations.
Les nouveaux bâtiments et installations agricoles (bâtiments, silos, fosse à lisier,) et leurs extensions :
 - dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction),
 - dans les autres cas, devront être situées à une distance

supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 mètres des limites des zones 1AUE et 2AUE.

Les autres bâtiments nécessaires à l'exploitation (stockage, matériel...) et leurs extensions :

- dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 50 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers ou à moins de 100 mètres des limites des zones 1AUE et 2AUE, devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction)
- dans les autres cas, devront être situés à une distance supérieure ou égale à 50 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 mètres des limites des zones 1AUE et 2AUE.

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé :

- à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux dudit siège.
- à une distance supérieure ou égale à 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricole,

• **le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole** dès lors que ce changement de destination est réalisé :

- pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...)
- à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état et en pierre.

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

• **les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) dès lors qu'elles sont situées à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation,

• **les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement**, à l'exclusion des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AU, 2AU et NH du PLU.

- **la construction de bâtiments annexes** aux habitations des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.
- **les affouillements et exhaussements de sol** visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express en-dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres comptés à partir de l'emprise du domaine public ferroviaire de la Ligne à Grande Vitesse ; cette distance est réduite à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au

faîtage pour les constructions à usage d'habitation admises dans l'article A2 hors antenne, cheminée...

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour toute autre construction.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé 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.

11.2 Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc pur est interdit.

Les pignons et les façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogènes aussi bien pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

Les teintes foncées sont fortement préconisées en particulier pour les bâtiments agricoles de grand volume, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

11.3 Les toitures et couvertures

11.3.1 - Pour les maisons d'habitation

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

11.3.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole

Pas de réglementation

11.4 Les clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être composées :

- soit d'un système à claire-voie (grillage vert accompagné de poteaux métalliques de même couleur)
- soit d'une haie végétale d'essences locales champêtres,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 60 cm,
- soit de ces éléments associés sans que la hauteur globale de la clôture ne dépasse 2 mètres.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à

l'aspect identique de ceux auxquels ils se raccordent.

Les murs traditionnels ou les haies de qualité lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble, et leur maintien, en totalité ou partie, doit être au contraire recherché.

11.5 Le traitement des abords

11.5.1 Mouvements de terre

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.5.2 Citernes ou installations similaires

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être enterrées. A défaut, elles devront soit se fondre dans l'environnement soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou par un aménagement paysager à l'exception d'une haie persistante.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

13.2 - Espaces boisés protégés

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Section III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de coefficient d'occupation des sols.