

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone **A** est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Dans cette zone, est inclus un secteur particulier :

- le secteur As : dans lequel sont autorisés les stations-service, en rive des axes de circulations.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des actifs agricoles.
- Les opérations de lotissements de toute nature.
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées aux activités agricoles.
- Les abris de fortune et les débris de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

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

2-1. Rappels

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

2-2. Dans toute la zone A

Sont autorisés :

- Les installations présentant un caractère d'intérêt général (de type ferme éolienne)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 et à l'article 12 suivants pour :

- Le bâti existant avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers

Sont autorisés sous conditions :

- L'agrandissement des établissements agricoles ou dépôts, dont la création serait interdite, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts. Le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce dernier point.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

2-3. Dans le secteur As :

- Les stations-service en rive des axes de circulation, y compris les logements liés au bon fonctionnement de ces installations.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Dans la zone A et le secteur As : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - Dans la zone A et dans le secteur As : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes. Les constructions implantées à l'extérieur du village peuvent être approvisionnées en eau par la création d'un forage.

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou assainie de manière autonome.

4-2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur en accord avec les Services publics techniques compétents.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fosses, cours d'eau ou éventuellement égouts, est interdit.

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur en accord avec les Services publics techniques compétents.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certain cas.

ARTICLE A 5 - Dans la zone A et dans le secteur As : La superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1. Dans toute la zone A

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de l'autoroute A1,
- 25 mètres de l'axe de la RN 17 et de sa déviation, ainsi que de la RD 930 et RD 934,
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

6-2. Dans le secteur As

Il ne peut pas être fait application des règles de recul définies aux paragraphes 6-1, dans le cas d'implantation d'une station-service.

ARTICLE A 7 - Dans la zone A et dans le secteur As : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que si leur hauteur sur ces limites n'excède pas 3.5 mètres à l'égout de toiture, à moins de possibilités d'adossement à un bâtiment existant en limite sur la propriété voisine, de hauteur approximativement identique.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 - Dans la zone A et dans le secteur As : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.

ARTICLE A 9 - Dans la zone A et dans le secteur As : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions**10-1. Dans la zone A**1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées, ne devra pas excéder un rez-de-chaussée (les combles pouvant être aménageables) et 3.50 mètres à l'égout de toiture.

10-2. Dans le secteur AsHauteur absolue :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées, ne devra pas excéder un rez-de-chaussée (les combles pouvant être aménageables) et 3.50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11-1. Dans la zone A et dans le secteur As**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1. 1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

11-1. 2. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

1) Pentes des toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Pour les bâtiments à usage agricole, les extensions, les bâtiments annexes, les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale dans l'environnement paysager.

2) Matériaux de couverture :

Les matériaux des constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage agricole, les extensions, les bâtiments annexes, les bâtiments d'activités autorisés dans la zone.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

3) Ouvertures en toiture :

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

11-1. 3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

1) Matériaux des façades :

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brisque creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage agricole, les extensions, les bâtiments annexes, les bâtiments d'activités autorisés dans la zone.

Les teintes utilisées pour ces bardages doivent être de préférence foncées (rappelant le bois, la végétation, l'ardoise ou la terre).

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

2) Ouvertures en façades :

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11-1. 4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être à dominante végétale.

11-2. Dans le secteur As**11-2. 1. Clôtures**

Dans ce secteur, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect.

L'aspect extérieur de toutes les constructions (y compris les bâtiments agricoles) doit permettre d'obtenir la meilleure intégration possible dans le paysage (volumes, terrassements, formes, couleurs, etc ...)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

ARTICLE A 12 - Dans la zone A et dans le secteur As : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Dans la zone A et dans le secteur As : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 2) Les bâtiments volumineux à usage agricole doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Dans la zone A et dans le secteur As : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.