

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

Zone naturelle agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole.

Elle comprend un secteur **Ap** de protection paysagère.

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition du petit patrimoine (four, croix) et bâtiments, identifiés au plan de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles non liées aux activités agricoles ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements de sol et les aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations/utilisations du sol admises en A2
- les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons)
- les terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Secteur Ap

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère et à la vocation de la zone définis dans le rapport de présentation
- d'être desservies par les équipements publics existants.

2-2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2-21- En zone A uniquement

- Les constructions et installations agricoles
sous réserve que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base de critères mentionnés en annexe dans le rapport de présentation et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles et points de vente des productions dans la limite de 5 chambres par exploitation :
sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant du site de l'exploitation. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaffecter un bâtiment existant à cet usage, les annexes et points de vente seront soit accolés à l'un des bâtiments de l'exploitation ou implantés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants. Ils devront former dans les deux cas, un ensemble architectural cohérent avec ces derniers.
- Les campings à la ferme : limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.
- Les logements de fonction et leurs annexes (stationnement, abri de jardin, piscine ...)
A condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation
 - être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation pré-existante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers
 - un seul bâtiment à usage de logement par exploitation sera admis (encas de pluralité de logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment ou être accolés au bâtiment) à moins que les logements soient aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser, annexes comprises, 250 m² de SHON par exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'être limitées aux stricts besoins de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au transport d'énergie électrique de haute ou très haute tension (supérieure à 50 Kv) sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

2-22- En A et en secteur Ap

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve :

- que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement des services (réseaux notamment), sous réserve de leur bonne intégration paysagère
- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait découler de leur présence
- de leur bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de la zone, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles A 3 à A 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les bâtiments leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m au faitage.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage, conformément à l'Art. 689 du code civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur un rayon de 8 m de chaque côté de la voie d'accès ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme pour toute création d'un accès nouveau ou modification des conditions d'utilisation d'un accès existant. Si nécessaire, des caractéristiques techniques pourront être prescrites à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

3-2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée.

Les modalités d'exploitation sont les suivantes :

- pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de la DDASS
- pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement. Le système d'assainissement autonome des eaux usées provenant des établissements autres que les constructions à usage d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les exutoires naturels ou le cas échéant avec les réseaux et la future station d'épuration.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un dispositif d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Dans tous les cas, le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou réseaux naturels (infiltration, citernes, bacs de rétention ...)

4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés.

4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés, de préférence, ou dissimulés.

4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de recours à un assainissement autonome, la surface de terrain devra être conforme avec les besoins du dispositif.

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

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6-1 - IMPLANTATION

En zone d'agglomération au sens du code de la route, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions fixées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de la construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux et ouvrages techniques (transformateurs, poubelles, ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique).

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Toutefois, des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées dans les secteurs classés hors agglomération mais présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les implantations existantes, sous réserve du respect des règles de sécurité.

6-2 - IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire

obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Un recul minimum de 5 m pour les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

6-4 - RECU L PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

7-2 - IMPLANTATION

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage de la toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions annexes des logements de fonction n'est pas réglementée à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres au faîtage et que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions fixées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de la construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au transport de l'énergie électrique n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes autorisées en A2 est limitée au tiers de la surface hors œuvre brute développée au sol du bâtiment principal.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments d'exploitation agricole ou d'intérêt général ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute ou très haute tension (supérieure à 50 Kv).

Pour toute autre construction (logement de fonction, annexes touristiques et points de vente), la hauteur maximum autorisée ne peut excéder un étage droit en plus du rez-de-chaussée. L'aménagement des combles est autorisé.

La hauteur des annexes autorisées en A2 est limitée à 3.50 m au faîtage.

L'aménagement et l'extension mesurée sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle édictée ci-dessus sont admis.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**11-1 - GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol et le permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés 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 créer, modifier ou démolir, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt historique du lieu, au paysage naturel ou urbain.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan graphique et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation. Une étude détaillée des matériaux mis en œuvre sera exigée.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En cas de terrain en pente, un accès par le haut sera privilégié et les garages conçus entièrement en sous-sol sont interdits.

En cas de terrain plat les constructions ne pourront être enterrées, les déblais sont interdits et les remblais sont limités à 1 m.

11-3 - ASPECT DES FACADES

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourra être imposé.

La simplicité des volumes des bâtiments traditionnels doit être reproduite.

Les matériaux des constructions, peuvent être de plusieurs type mais agencés selon les règles de l'art en recherchant la cohérence générale des bâtiments implantés sur le site. Les tôles laquées ne seront en aucun cas réfléchissantes.

La teinte des enduits sera discrète et s'harmonisera avec le bâti existant quand il existe. Le blanc pur est interdit ainsi que les tons vifs.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les abris de jardin devront être réalisés en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

Les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 10 m² comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune (tons gris, marron foncé, rouge vieilli ou rouge nuancé). Les couvertures métalliques ne seront pas réfléchissantes.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourront être imposés.

Les faîtages sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux courbes de niveaux.

Pour les constructions agricoles et leurs locaux annexes :

- seules sont admises les toitures présentant 2 pans
- la pente de toiture doit être supérieure ou égale à 20 %.

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les gîtes ruraux :

- seules sont admises les toitures présentant 2 ou plusieurs pans. Toutefois, la toiture des annexes en appentis au bâtiment principal, ainsi que celle des annexes de moins de 10 m² peuvent être constituées d'une seule pente
- les toitures terrasses sont admises dans une proportion de 30 % de la projection horizontale de la toiture ; elles peuvent être végétalisées
- la pente des toitures doit être comprise entre 60 et 100 %. Toutefois, des pentes de toiture différentes peuvent être admises pour les constructions en appentis ou pour les annexes, avec un minimum de 20%.

Toitures des constructions existantes dont la pente est inférieure aux minima exigés : L'aménagement et l'extension des bâtiments sont autorisés. L'extension des toitures respectera la pente, les matériaux et la couleur des toitures existantes.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositifs de clôture doivent être établis de telle sorte qu'ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Toute plantation d'une hauteur supérieure à 2 mètres devra s'établir à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public. Sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée, les autres plantations pourront s'établir au-delà de 0,50 mètre de la limite du Domaine Public, sous réserve que leur hauteur respecte par tout temps et toutes conditions, les règles de visibilité exigibles aux clôtures.

Les clôtures non agricoles (hors parcs d'élevage) auront une hauteur de 1,20 m maximum, devront être en harmonie avec l'environnement immédiat, éviter toute parcellisation du paysage, et ne seront pas traitées de façon linéaire et systématique.

Les clôtures constituées de haies vives seront obligatoirement de type champêtre composé d'essences locales mixtes.

11-6 -RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DÉMOLIR IDENTIFIÉS AUX PLANS GRAPHIQUES

Le vocabulaire architectural des bâtiments devra être préservé :

Sauf impératif technique contraire,

- les matériaux des façades seront conservés
- les évolutions dans le percement des façades ne seront admises que dans la mesure où elles respectent la composition et les proportions des percements existants
- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect (matériaux employés, couleur).

Afin d'éviter le refus de projets inadaptés, il est conseillé aux auteurs des projets de réhabilitation de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours du projet.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Pour les bâtiments d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, figurant comme tel au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ; les demandes de défrichage sont irrecevables.

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration.

Les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes devront être impérativement dissimulés par des plantations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.