

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## Chapitre 1

# ZONE A

### QUALIFICATION DE LA ZONE

**ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.**

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A-1 : Occupations du sol interdites

**Sont interdits :**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 Le long de la RN15, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- 1.3 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1 Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

**2.2 Sont autorisés** à condition que leur localisation ou situation ne favorisent pas une urbanisation dispersée, incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'activité agricole ;

- Les extensions de constructions existantes, les annexes jointives ou non, liées à l'agriculture ;
- La mise aux normes de bâtiments agricoles ;
- Les reconstructions à l'identique d'édifices liés à l'agriculture (même implantation, même volumétrie et même SHOB), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension sans changement de destination ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de lutter contre les inondations ;
- Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des ouvrages techniques et installations autorisés sur la zone.

## SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

### Article A-3 : Conditions de desserte des terrains

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
  - Les véhicules automobiles entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
  - L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès, soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse et les carrefours doivent être

aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.

- 3.2.3 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

## **Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

- 4.2.2 À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennales et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### **4.4 Autres réseaux**

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Les terrains des constructions nouvelles, pour lesquels, le recours à l'assainissement autonome est nécessaire, doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

## **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 6.2 Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise publique, s'ils sont accessibles directement depuis la voie publique ; sinon toute nouvelle construction doit observer un recul de 5.00m.
- 6.3 Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant la lutte contre les inondations et ruissellements doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou observer un recul minimum de 2 mètres.

## **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Aux abords des espaces boisés, toute construction doit observer un recul de 30 mètres minimum.
- 7.2 Les constructions à vocation agricole doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , sans être inférieur à 6.00 mètres.  
Les constructions à vocation d'habitat doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , sans être inférieur à 3.00m.
- 7.2 Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant la lutte contre les inondations et ruissellements, doivent observer un recul minimum de 3.00m par rapport aux limites séparatives.

## **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article A-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article A-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :

- Habitat : **10,5** mètres hors tout ;
- Activités : **12 mètres** hors tout.

**10.2** Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les installations à caractère technique en lien avec les services à la population (relais téléphoniques), aux installations et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

## **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).

11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.

11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions**

11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.

11.2.2 Pour les constructions à usage agricole, on privilégiera les clins de bois. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits lorsqu'ils constituent la teinte principale de la construction.

### **11.3 Toiture**

11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.

11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.

11.3.3 Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements, les annexes jointives et pour les abris destinés aux animaux.

11.3.4 Pour les constructions à vocation agricole, l'emploi de matériaux translucides est autorisé en toiture pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments.

11.3.5 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.

#### **11.4 Clôture, mur, portail**

11.4.1 Les parcelles bâties doivent être closes en limite d'emprise publique.

11.4.2 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

11.4.3 En limite de voie publique ou privée :

- Les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
- Les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.

11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales (charmes, houx, noisetier ...).

11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

### **Article A-12 : Stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

### **Article A-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations**

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

13.2 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.

13.3 Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie bocagère d'essences locales.

13.4 Les terrains doivent être plantés de rideaux d'arbres ou de haies bocagères sur leur périphérie.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone.