

TITRE IV – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

La zone A correspond aux espaces réservés à l'agriculture.

La zone AI correspond aux espaces réservés à l'agriculture situés en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

La zone AL correspond aux espaces agricoles soumis aux restrictions issues de la loi Littoral.

La zone AM correspond aux espaces agricoles maraîchers et horticoles.

La zone AR correspond aux espaces agricoles réservés à long terme à la réalisation d'aménagements.

La zone Ah intègre les constructions à usage d'habitation disséminées dans les espaces agricoles.

La zone Ae intègre les constructions à usage d'activités disséminées dans les espaces agricoles.

La zone Asp intègre les constructions à usage d'équipements disséminées dans les espaces agricoles.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises à l'article A-2.

ARTICLE A- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations techniques et aménagements directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux de création et aménagements d'infrastructures routières, ferrées et fluviales
- Les constructions et installations techniques sous réserve d'être nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole, maraîchère et horticole
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de l'affecter à un usage admis dans la zone de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment
- Les bâtiments et installations techniques dès lors qu'ils sont directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que ces constructions se situent sur le site d'exploitation et soient exclusivement destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux activités ayant un lien direct avec l'activité agricole
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au volume 2 du règlement sous réserve que le changement de destination remplisse les conditions suivantes :
 - Le changement de destination ne compromet pas le caractère agricole de la zone,
 - Les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments et respectent leurs caractéristiques architecturales.
 - La nouvelle destination ne nécessite le renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concernent la voirie, l'assainissement et l'alimentation en eau potable.
 - La nouvelle destination est affectée à des activités d'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, logements...), de vente, d'artisanat, ou à l'accueil du public en vue d'actions pédagogiques et d'activités de découverte et de promotion du monde agricole.

ARTICLE A- 3 – ACCES ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

a) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe. Ces accès doivent assurer une visibilité suffisante.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

b) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE A- 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable, le traitement des eaux pluviales ainsi que l'assainissement des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et tenir compte des projets prévus sur les dispositifs publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

a) 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.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

b) Assainissement

1- Eaux usées

- Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau ou pour les unités foncières non desservies par le réseau collectif d'assainissement, grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme.

2- Eaux résiduaires agricoles

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3- Eaux pluviales

3.1 Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

- Dans le cas des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique ou industrielle, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour leur évacuation.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable doit être rejeté vers le milieu naturel.
- Le rejet au milieu naturel par écoulement gravitaire doit être privilégié.
- En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'infiltration et de rejet au milieu naturel des eaux pluviales, justifiée par le pétitionnaire, l'excédent pourrait être rejeté au réseau collectif d'assainissement.

3.2 Dispositions particulières

- Pour les opérations dont la surface totale imperméabilisée (accès voirie et parkings compris) est supérieure à 400m², en cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif d'assainissement, le débit de fuite maximal à l'unité foncière est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

c) Réseaux divers

- Tous les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité, de télécommunication, etc..., doivent être enterrés.

ARTICLE A- 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un retrait minimum de 5 mètres à compter de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, les constructions et installations implantées le long des routes départementales hors agglomération, sont implantées :

- en retrait de 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie
- en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie
- en retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégories.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Implantation en retrait des limites séparatives (marge d'isolement)

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L = H/2$.

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue ne devra pas excéder 12 mètres.
- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur absolue ne devra pas excéder 15 mètres.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.
- Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Chaque façade des constructions ainsi que les constructions annexes doivent être traitées avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elles soient visibles ou non depuis l'espace public.
- Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles doivent être peu visibles de l'espace public.

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble ;
- Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale ;
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.
- Les travaux de restauration s'attacheront à respecter rigoureusement les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.

ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il est rappelé que la création ou l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à l'accessibilité aux handicapées et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des aires de stationnement et abords doivent s'appuyer sur l'article 11 et sur le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères.

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

Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATIONS DE PLANTER

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.