

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zones A et Ap

Caractère dominant des zones : zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone A

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (*).

Certains lieux sont soumis :

- à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :
 - soit au titre des espaces naturels,
 - soit au titre des espaces bâtis.
- à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :
 - au titre des continuités écologiques à protéger (trames vertes et bleues)
 - au titre des zones humides.
- à l'article R 151-34-2° du Code de l'Urbanisme en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. L'exploitation de la ressource est conditionnée à la réhabilitation agricole des sols après forrage.

Zone Ap

Elle couvre des secteurs agricoles préservés au titre des paysages et de la biodiversité où aucune construction n'est autorisée.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements collectifs,
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*).
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Sauf en secteur délimité au titre de l'article R 151-34-2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.
- ♦ **En zone A**, toute construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et celles indiquées à l'article A 2
- ♦ **En zone Ap**, toute construction sauf les équipements publics indispensables,

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

Pour l'ensemble des zones A et Ap :

- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes (sans changement de destination, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*)),
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements du sol soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ L'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole.
- ♦ **En zone Ap**, les aménagements et installations techniques sans construction indispensables à l'agriculture,

Pour la zone A exclusivement :

- ♦ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,
- ♦ **Dans le secteur délimité au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques** (mise en valeur des ressources naturelles) :
 - Les installations classées, si elles sont indispensables dans le secteur considéré ou si leur localisation y est impérative,

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient liés à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol (exploitation de carrière) ou à sa remise en état et que la vocation agricole initiale soit recouverte après exploitation de ces ressources.

- Les installations temporaires et/ou mobiles, à l'exclusion de toute construction, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la carrière.

L'exploitation de la ressource est conditionnée à la réhabilitation agricole immédiate ou progressive des sols après fortage en s'assurant notamment que la couche arable de surface, initialement conservée permette une remise en culture identique à celle préexistante avant travaux.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre I s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu agricole ou naturel.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

La zone Ap n'est pas destinées à être desservie par des réseaux publics. Il n'y est envisagé ni création ni extension ni renforcement des réseaux.

En zone A, les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

- ♦ Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Cette distance est portée à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A51,
- 75 m par rapport l'axe de la RD 1085.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

♦ Les constructions annexes des habitations autorisées (y compris abris de jardin) peuvent être édifiées sur limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher cumulée soit inférieure ou égale à 40 m² et dans la limite de deux annexes

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres pour les habitations (R+ 1 +combles)

♦ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ◆ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront de couleur ocre rose à orangé ou flammée ou grise sauf pour les serres et pour les toitures des constructions agricoles recevant des panneaux solaires.
Dans le cas de toitures solaires, celles-ci sont intégrées à l'architecture générale de la construction par leur forme, leur positionnement et leur couleur (châssis de teinte similaire à celle des panneaux). Les panneaux sont de préférence traités anti-reflets et présentent un aspect général homogène. Pour plus d'homogénéité, les pans de toiture d'un même bâtiment ne recevant pas de panneaux solaires (pans nord ou mal exposés notamment) peuvent présenter une teinte semblable à celle(s) recevant des panneaux solaires
 - Jusqu'à 15% des surfaces de toiture d'une construction (véranda comprise) peuvent être transparentes.
 - la pente des toitures sera comprise entre 25 % et 48% sauf pour les abris agricoles (abris d'herbage notamment) n'excédant pas une surface de 12 m² d'emprise au sol.
 - Les toitures mono-pente ne sont autorisées que dans le cas d'un adossement à un mur dominant ou à un talus conséquent.
 - les toitures terrasse sont autorisées.
 - les bardages de bois à lames verticales ou horizontales sont autorisés dans la limite de 70 % du pan de façade concerné.
 - sur les voies publiques ou privées, les clôtures, facultatives, sont constituées soit d'un grillage n'excédant pas 1,50m doublé d'une haie si nécessaire, soit d'un muret bas de 1,20 mètres de haut maximum surmonté d'un dispositif ajouré (grille, barrière bois,...) n'excédant pas au total 1,50 m, doublé d'une haie de même hauteur maximum si nécessaire
 - sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,80 mètre.

Les clôtures pourront dépasser ces hauteurs uniquement pour des motifs de sécurité ou de préservation de l'activité.

Pour les bâtiments agricoles, les bardages bois, métalliques ou vitrés sont autorisés.

Les bâtiments soumis à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine

ARTICLE A 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1. Cependant :

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Surfaces et densités

- ◆ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
 - 150 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole,
 - 200 m² pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m² par gîte,
 - pour l'hébergement de saisonniers : 100 m² par tranche de cinq personnes
 - Le camping est limité à un par exploitation, sous forme d'une aire naturelle de camping d'une surface maximum d'1 hectare dans la limite de 30 emplacements.
- ◆ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur A supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

Quand elle est autorisée, l'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.

(par exemple pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ; pour 240 m² de surface initiale : 35% x 100m² + 25% x (240m² -100 m²) = 70m² autorisés).