

*TITRE V*

*DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES*

REGLEMENT

ZONE A

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend :

- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs de ruissellements des eaux pluviales où toute construction est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD6014, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Dans la zone de protection de la servitude TRAPIL, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation de la DREAL. tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage,...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignement (DR) et de la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.2. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.3. En secteur de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.4. Pour les mares classées au L.123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme, leur remblai est interdit.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admis

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles.
- 2.5. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.6. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne

compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat, d'artisanat, commercial ou de tourisme.

- 2.7. Pour les constructions existantes : les agrandissements par adjonction ou surélévation, les adaptations, les réfections, les reconstructions en cas de sinistre.
- 2.8. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés qu plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes
- 2.9. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés :
  - les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
  - pour les constructions existantes : les extensions, changements de destination à vocation d'artisanat ou de tourisme, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

- 4.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### Assainissement

##### Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

##### Eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. 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 inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
  - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
  - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
  - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

#### Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

### ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Les constructions changeant de destination en habitat devront avoir une assise d'au moins 1000 m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul minimum de :
- 20 mètres de la RD6014 ;
  - 10 mètres des autres voies départementales ;
  - 6 mètres des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières.

### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit.
- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et à 14 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les extensions des habitations doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) des habitations devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construits en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, .....).

### Aspect des façades

- 11.6. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
  - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) seront recouverts.
  - Pour les enduits, les teintes de couleurs bleu, vert, beige, gris et les ocres rouges ou roses, sont interdits.
  - Pour les bardages, les teintes lazurées ou de couleurs bleu, vert, gris, brun, jaune sont autorisées si elles ne sont pas vives et criardes.

### Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.

- 11.6. Pour les bâtiments à usage agricole :

- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être d'enduits constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local ;
- les matériaux métalliques (tôle et bardage métalliques laqués), les plaques de fibrociment grand module, ne sont tolérés que pour les hangars agricoles.

- 11.7. Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : la restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

### Toitures

- 11.8. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
  - les couvertures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments réalisés en tuiles, en ardoises, en chaume ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué pour les annexes, et d'une pente supérieure ou égale à 35°.
  - les toitures terrasses sont interdites.
  - les toitures monopentes sont autorisées dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal pour les extensions en appentis et pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...).
  - les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle de forme ondulée pour toute construction ;
- l'emploi de tôles métalliques pour les constructions à usage d'habitation ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.9. Pour les bâtiments à usage agricole :

- la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

11.10. Pour les équipements et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sont autorisés : l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

#### Clôtures

11.11. La hauteur maximum des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.12. Les types de clôture admis sont :

- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives ;
- haies vives ;
- barbelés sur poteaux.

#### Divers

11.13. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

### ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées, aménagées à l'intérieur de la propriété.

### ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites intérieures bordant les clôtures.

13.3. Les haies existantes doivent être maintenues, entretenues ou renforcées.

13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales. Les ifs et thuyas sont interdits.

13.5. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et entretenus.

### SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

# *ANNEXES*