



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Liste des zones agricoles :

- Zone A (secteurs A, A i2, A i3)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone agricole de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les constructions, extensions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou à l'intérêt collectif ainsi que les extensions, modifications ou créations d'annexes liées à la vie quotidienne d'habitations existantes sont autorisées à condition de s'intégrer dans les paysages.

L'indice i3 indique que cette zone est inondable avec un aléa faible.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'action sociale, de loisirs et de sport, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996 ;
- Vu le PPRI du 23 Mai 2008, les communes doivent tenir compte de toutes les informations qu'elles possèdent sur l'existence d'une zone soumise à des risques naturels dans leur document d'urbanisme quant à l'affectation et à l'utilisation des sols et doivent informer le représentant de l'Etat de la connaissance des risques sur le territoire communal.

ARTICLE 1 : ZONE A SONT INTERDITS

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ;
- L'implantation de centrale photovoltaïque au sol.

Zone A i2 :

- Sont interdites toutes les constructions autres que celles prévues à l'article 2, A i2.

Zone A i3 :

- Sont interdites toutes les constructions autres que celles prévues à l'article 2, A i3.

ARTICLE 2 : ZONE A SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Constructions à usage d'habitation et annexes
 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes de l'exploitant agricole en activité, si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, en exigeant une présence permanente sur le site.
 - Les abris de jardin de moins de 10m² par unité foncière.
 - Les changements de destination des constructions anciennes ayant un caractère patrimonial certain et repérées sur le plan, à condition que le projet ne défigure pas le bâtiment ni le paysage avoisinant et sans compromettre l'activité agricole.
- Constructions à usage agricole
 - Les constructions, aménagements et extensions à usage agricole, y compris les bâtiments soumis à la législation sur les installations classées dans la mesure où ils sont strictement liés ou nécessaires à l'activité agricole et ne compromettent pas la vocation de la zone ;
 - Les exhaussements et excavations liés à l'activité agricole et nécessaires à celle-ci ;
 - Les constructions techniques à condition qu'elles soient destinées à usage agricole ;

- Les activités d'accueil et de vente à la ferme, camping à la ferme, auberges, gîtes ruraux, fermes pédagogiques... et liées au développement de l'agrotourisme si elles sont intégrées dans/ou pratiquées à proximité des bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.

■ **Constructions pour équipements publics**

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Disposition générale du PPRI:

Selon les dispositions générales du règlement du PPRI :

Pourront être autorisés les travaux ou aménagements suivants, sous réserve qu'ils n'augmentent pas le risque ou n'en créent pas de nouveau :

- La reconstruction des bâtiments après sinistre autre qu'inondation, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment sinistré
- Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de population exposée
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau, ...)
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes en vue de la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage)
- La construction, la reconstruction ou le déplacement de clôtures, sous réserve de prendre en compte les impératifs liés à l'écoulement des crues (clôture ajourée, grillage à maille large)
- La réalisation d'un abri de jardin de moins de 10 m² par unité foncière.
- les constructions et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et aux activités de télécommunications autorisés en vertu de l'article L 33-1 du code des postes et télécommunications qui ne peuvent techniquement être implantés en d'autres lieux sous réserve que les équipements techniques soient hors d'eau pour la crue de référence.

Secteur A i2

Selon les dispositions du champ d'expansion des crues d'aléa moyen du PPRI, sont autorisés :

- La construction de bâtiments d'exploitation agricole non affectés à de l'habitation, à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 200 mètres mesurés à partir du siège de l'exploitation ou des bâtiments agricoles en service au moment du dépôt de la demande de permis de construire s'ils sont implantés sur un autre site que celui du siège de l'exploitation ;
- Les constructions à usage autre que des activités économiques, dans la limite d'une extension de 30m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent règlement, cette extension étant limitée à une seule fois, avec publicité foncière obligatoire ;
- Les changements de destination, sauf ceux visant à la création de nouveaux logements, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances ;
- Les annexes à l'habitation (construction séparée de la construction principale) dont la surface au sol est inférieure à 30m², construites au niveau du terrain naturel ou au dessus.

Une seule annexe par unité foncière pourra être édifiée.

Secteur A i3

Selon les dispositions du champ d'expansion des crues d'aléa faible du PPRI :

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation sans cave ni sous-sol, liées et nécessaires aux activités agricoles sous réserve que ces activités imposent une présence permanente à proximité immédiate ;
- Le plancher du rez-de-chaussée de ces constructions devra être implanté 20cm au-dessus de la cote de la crue de référence ;

- La construction de bâtiments d'exploitation agricole non affectés à de l'habitation, à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 200 mètres mesurés à partir du siège de l'exploitation ou des bâtiments agricoles en service au moment du dépôt de la demande de permis de construire, s'ils sont implantés sur un autre site que celui du siège de l'exploitation ;
- L'extension mesurée, sans cave ni sous-sol ;
- Des constructions à usage autre que des activités économiques, dans la limite d'une extension de 30m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du règlement du PPRI, cette extension étant limitée à une seule fois, avec publicité foncière obligatoire ;
- Les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances ;
- Les annexes à l'habitation (construction séparée de la construction principale) dont la surface au sol est inférieure à 30 m², construites au niveau du terrain naturel ou au dessus ;
- Une seule annexe par unité foncière pourra être édifiée.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ZONE A ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur.

Voies

Les emprises des voies privées ou publiques carrossables de désenclavement² auront une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE 4 : ZONE A DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements en état de fonctionnement, conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le cas échéant, les sous sols doivent avoir une altitude permettant le raccordement au réseau d'assainissement dans les meilleures conditions techniques.

b) Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, la grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante, ou dans un puits. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

² Une parcelle est considérée comme désenclavée à partir du moment où elle a un accès à la voirie publique même s'il s'agit d'une voie privée.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE A CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière. Toutefois, lorsque le dispositif d'assainissement est autonome, la surface de la parcelle devra être adaptée.

ARTICLE 6 : ZONE A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique autant aux voies publiques que privées.
La logique d'implantation de la construction prendra en compte des différentes contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Recul

Les constructions s'implanteront à 7m au moins de la limite des voies ou 10m de l'axe. Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque des constructions voisines sont déjà édifiées sur limite ;
- Lorsque le respect des reculs conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant ou avec le respect d'exigences de protection contre les risques naturels dans les secteurs Ai1 ;
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies ;
- Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ;
- Pour les garages si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale ;
- Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur l'alignement ou en retrait, ou au-delà des marges de recul particulières portées au plan.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement du projet.

Nivellement

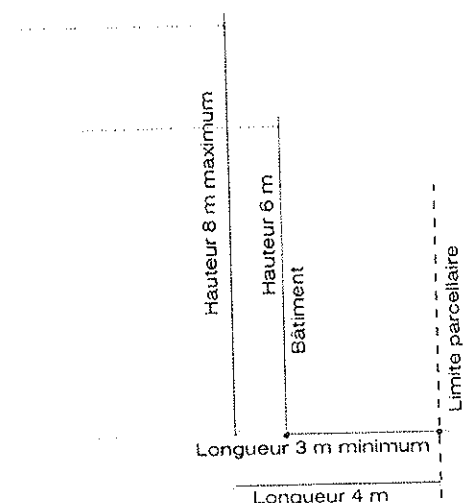
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite actuelle ou future (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

ARTICLE 7 : ZONE A IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées sans ouvertures sur la parcelle voisine ou sont interdites s'il existe des ouvertures adjacentes situées à moins de 4 mètres de la propriété.
L'implantation en limite est autorisée.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment principal à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou à plus de 2m (la bande résiduelle devra être entretenue) à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m. Pour les annexes de plus de 4 mètres, il sera appliqué la règle générale de l'article 7.



Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 1 mètre; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3 mètres est maintenue. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.

ARTICLE 9 : ZONE A EMPRISE AU SOL

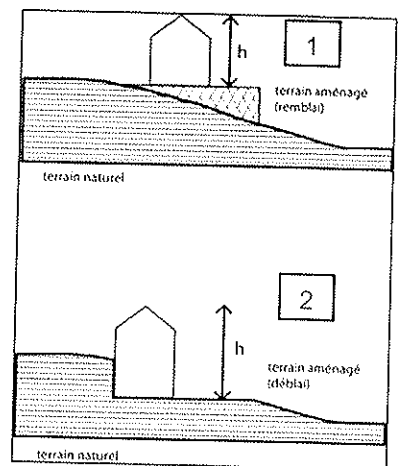
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : ZONE A HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :

- Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).



Cette hauteur ne peut excéder :

- Pour les habitations :
 - 6 mètres à l'égout sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics où un dépassement d' 1 m sera autorisé sur 15% de SHON.
 - Ne pourra être considéré comme cave qu'un niveau de bâtiment enterré sur les 2/3 de sa hauteur sur au moins 80 % de son périmètre.
- Pour les bâtiments agricoles :
 - Pas de règle

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.

Dépassement de la hauteur maximale :

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde corps à claire voie sur une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces hauteurs peuvent être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE 11 : ZONE A ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe, et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées.
- La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public.
- Les réseaux seront enterrés ; les branchements sont exigés en souterrain ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

Règles particulières applicables aux constructions à destination d'habitat :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu existant. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatible avec les caractéristiques de la zone.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels -, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essences locales.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,...) seront acceptées.

Les annexes et abris ou cabanes de jardin entièrement métalliques sont interdites si leur superficie est supérieure à 10m².

■ Couvertures :

- Les toitures (autres que celles des bâtiments d'exploitation) seront à pente moyenne (entre 30° et 45°) en tuiles plates rouges couleur poterie ou brunies ou tuiles mécaniques rouges couleur poterie ou brunies, exception faite des châssis de toits et panneaux solaires. Les tuiles de couleurs mélangées sont interdites.
- Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit sur les bâtiments principaux ou posés au sol.
- Pour les vérandas et les bow-windows, d'autres éléments de couverture peuvent être utilisés.
- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30° et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente).

■ Façades :

- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...). Les contrastes forts sont interdits.
- Les bardages bois sont autorisés sur une partie du bâtiment (50 %) à condition qu'ils s'harmonient avec la composition de l'ensemble.

■ Entretien, réparations, aménagements :

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine, notamment pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale et patrimoniale.
- Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente...) la réfection pourra :
 - Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine;
 - Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur rouge.

Règles applicables aux constructions techniques

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment, interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Les façades uniformes de couleurs vives ou réfléchissantes. La couleur blanche est interdite (blanc, et blanc cassé) ; les couleurs devront être sombres et s'accorder aux tonalités ambiantes
- Les imitations de matériaux.

Règles particulières applicables à la rénovation du bâti existant

Les constructions existantes d'habitations devront être restaurées et rénovées dans le respect des caractéristiques de l'architecture locale, notamment celles qui sont repérées sur le plan comme ayant une qualité architecturale.

Les bâtiments annexes des fermes anciennes (granges, étables) présentant une qualité architecturale pourront faire l'objet d'une mutation d'usage à des fins d'habitation permanente pour l'exploitant ou à caractère touristique. Ces travaux devront respecter la qualité architecturale du bâtiment.

- Le secteur A i3 permet ce genre de mutation à condition de pas augmenter le risque (le nombre de logement) en zone inondable.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales (voir liste en annexe) soit par des clôtures grillagées sur lesquelles on fera pousser des plantes grimpantes (s'assurer de la bonne tenue du grillage dans le temps) soit par tout autre dispositif à claire voie.

Les dispositifs en panneaux de maçonnerie pleins ne sont autorisés que sur les limites séparatives à condition qu'ils soient couverts de plantes grimpantes. Ils ne sont pas autorisés sur voie.

La hauteur d'une clôture non végétale ne devra pas excéder 1,80m qui est mesurée à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine. Des règles de hauteur moindre peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s) et avec les clôtures des constructions proches sur une même voie.

- La couleur sera dans la même gamme que celle de la façade. Elle ne sera en aucun cas de couleur claire se détachant dans le paysage en vues proches ou lointaines
- La reconstruction des clôtures existantes, avec mur bahut, pourra être autorisée.
- Elles seront sur l'alignement de la voie.

ARTICLE 12 : ZONE A STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur / débourbeur.

ARTICLE 13 : ZONE A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS; ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme

Les plantations de valeur ainsi que les structures végétales repérées comme "éléments paysagers de valeur" devront être conservées. Les sujets abîmés lors de la construction devront être remplacés par des sujets équivalents.

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de plantations d'accompagnement destinées à limiter leur impact dans le paysage. Ces plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste figure en annexe.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS