

T I T R E 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A, secteur agricole constructible ;
- Le secteur Ai, correspondant aux zones agricoles identifiées en zone rouge du PPRI de la rivière « La Vendée » ;
- Le secteur Ahi, correspondant aux écarts situés en zone rouge du PPRI de la rivière « La Vendée » ;
- Le secteur As, correspondant aux zones agricoles concernées par le risque de submersion par rupture de barrage ;
- Le secteur Ap de protection stricte, où toute construction est interdite ;
- Le secteur Av de protection stricte, où toute construction est interdite (périmètres AOC) ;
- Le secteur Ahc dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Le secteur Ahe dans lequel les constructions à usage d'activités existantes peuvent s'étendre ;
- Le secteur Ah dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites ; seuls sont autorisés, de manière limitée, les changements de destination et les annexes.

Le PPRI de la rivière « La Vendée » constitue une servitude d'utilité publique. Dans son périmètre, son règlement est applicable à toutes les autorisations d'occupation du sol.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I 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 non autorisées à l'article A 2.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de protection sanitaire identifié sur les documents graphiques, toute construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public est interdite.

Article A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone A, tous secteurs

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone A (sauf secteurs Ai, As, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

2. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone A, tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

En zone A (sauf secteurs Ai, As, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

2. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées à une distance maximale de 100 mètres mesurés depuis les bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti existant. Il n'est admis qu'un logement par site d'exploitation. En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
3. Les locaux annexes liés et nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
4. Les activités agrotouristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, chambre d'hôtes), sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente, et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.
5. Les locaux de transformation et de vente, sous réserve d'être situés dans le prolongement de l'exploitation et d'être liés et nécessaires à l'activité agricole principale.
6. Les installations de camping à la ferme soumises à déclaration et les aires de stationnement de camping-cars, sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.
7. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt public ou collectif.

En secteur Ahc

9. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'intérieur des périmètres définis au plan de zonage, et sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles.

En secteurs Ahc, Ah et Ahi

10. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles, dans les conditions suivantes :
 - L'extension de la construction principale ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
11. Le changement de destination et l'extension de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural vernaculaire en vue d'y créer un logement ou un hébergement touristique sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles et de respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles.
12. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété.
13. La construction de nouvelles annexes aux habitations existantes ainsi que l'extension d'annexes existantes, dans la limite de 60 m² maximum d'emprise au sol. De plus :
 - Pour les nouvelles annexes : elles doivent être distantes de moins de 25 m de l'habitation (cette distance n'est pas exigée en cas de changement de destination).
 - Pour les extensions : elles doivent être accolées à une annexe existante légalement édifiée.

En secteur Ahe

14. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En zone A, tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone A (sauf secteurs Ai, As, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

En secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A, tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En zone A (sauf secteurs Ai, Ap, Av, Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

En secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'appui, soit en retrait des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A (sauf secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs Ahc, Ah et Ahi

Les emprises au sol maximales autorisées sont précisées dans l'article A 2.

En secteur Ahe

Le coefficient d'emprise au sol est de 80% maximum.

Article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A (sauf secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs Ahc, Ahe, Ah et Ahi

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3. Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et boisements identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, de restructuration du foncier agricole, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.