

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles 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.

A Saint Urbain, la **zone A** se subdivise en deux secteurs :

- ◆ le *Secteur A* : Réservé aux activités agricoles
- ◆ le *Secteur Ai* : Agricole inconstructible

La partie Marais de la zone A est soumise aux dispositions de Natura 2000 indépendamment du PLU en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol.....	22
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol	27
▪ Article A 14	Coefficient d'occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou spécifiées à l'article 2.

En secteur Ai

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En secteur A

- Les constructions, extensions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole telles que stabulation, hangar...
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires pour le logement des personnes qui travaillent sur l'exploitation.
Elles seront implantées à proximité des bâtiments d'exploitation constituant le siège d'exploitation agricole ou sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole suivant la charte de gestion économe de l'espace agricole signée en 2006.
Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- Le changement de destination des bâtiments existants et leur extension ayant un caractère architectural est autorisé pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique...) à condition que l'opération soit directement liée et dans le prolongement de l'activité agricole.
- La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits... qui sont dans le prolongement de l'acte de production, est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par de nouvelles constructions.
- Les terrains de camping en lien direct avec une exploitation agricole, soumis à déclaration permettant l'accueil maximum de vingt personnes ou de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, conformément à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par sinistre dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et les constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur Ai

- Les utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole en dehors de toute construction notamment les exhaussements et les affouillements liés et nécessaires à l'activité agricole.

Pour les espaces soumis au risque de submersion (cf. plans de zonage)

Les prescriptions et recommandations suivantes doivent être prises en compte

- Déconseiller l'édification de clôtures pleines ou de plantations en plein et permettre d'installer des clôtures ajourées, et ce afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
- Déconseiller la construction de caves et de sous-sols enterrés
- Ne pas remblayer les terrains et ce afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et afin de préserver les champs d'expansion des crues,
- Ne pas stocker de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau.

- Édifier le niveau bas des constructions à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
- Implanter les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) à 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation et recevant du public.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

En particulier en ce qui concerne les maisons d'habitation individuelle :

Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées)
- b) des dispositifs assurant soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou tertre d'infiltration) soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé)

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de St Urbain a été approuvé le 23 Janvier 2006. Chaque pétitionnaire peut se reporter à ce dossier avant d'engager l'étude de sol à la parcelle pour arrêter le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est préalablement soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

III – Électricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Dans les opérations groupées, la desserte interne sera impérativement en souterrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

En particulier en ce qui concerne les maisons d'habitation individuelle :

Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées)
- b) des dispositifs assurant soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé).

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de St Urbain a été approuvé en Février 2006. Chaque pétitionnaire peut se reporter à ce dossier avant d'engager l'étude de sol à la parcelle pour arrêter le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:

- soit à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ;
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur la parcelle ou sur des parcelles contiguës d'une même unité foncière.

Les autres constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur la parcelle ou sur des parcelles contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions d'habitation sont implantées :

- à une distance minimale de 3 m au moins de l'une des limites, si l'implantation en limite n'est pas possible.
- Les abris de jardins et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Pour toutes les autres constructions, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

SANS OBJET

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Elle est définie par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface de la parcelle.

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 5,2 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 10 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La mise en œuvre de bardages en bois ou en tôle laquée est autorisée. Les couleurs vives sont interdites. Une harmonie d'ensemble doit être recherchée pour favoriser l'intégration paysagère de ces bâtiments.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale trois principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles.
- La plaquette « Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer » conçue par le CAUE de la Vendée et éditée en 2006 avec l'appui du Conseil Général, apporte des éléments essentiels pour une réflexion architecturale et paysagère indispensable pour tout pétitionnaire que le projet soit limité ou important.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- La réalisation d'œils-de-bœuf en référence à l'architecture traditionnelle est autorisée,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Volets battants, persiennes, volets roulants doivent être adaptés à la maçonnerie et non l'inverse.
- Les impostes des portes de garage qu'elles soient fixes ou liées aux battants sont rectangulaires et non rondes façon hublot.

Couleurs des menuiseries

Il est conseillé :

- d'attribuer aux menuiseries une couleur plus soutenue que celle de l'enduit. Appliquée à de petites surfaces, elle dynamise la perception d'ensemble.
- d'intégrer la couleur des menuiseries PVC (surtout si elles sont blanches) dans la composition d'ensemble.

Toitures

- La pente de la toiture doit correspondre au matériau utilisé :
 - **pente de 25 à 40 %** pour la tuile tige de botte, remplaçable par des tuiles canal, romanes ou romane-canal, sauf sur le bâti de caractère historique,
 - **pente de 70 à 100 %** pour l'ardoise.Toutefois, lorsque le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, panneaux solaires, tuiles solaires...), des pourcentages différents pourront exceptionnellement être autorisés.
- La couleur du matériau de couverture doit s'inspirer des nuances des toitures proches.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits si la hauteur est supérieure à 3 mètres sauf s'ils constituent une continuité avec un bâti déjà en place.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause :
 - Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faitage.
 - Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Les enduits de couleur vive sont interdits.
- La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.
- La mise en œuvre de bardages en bois est autorisée.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- La réalisation de couvertures en chaume en référence à l'architecture traditionnelle est autorisée.

III - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.

En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc.).

IV - Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, lauriers cerise...).

Les recommandations issues de la plaquette « Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer » sont données en Annexe 1.

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie par le 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme qui prévoit que doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET