

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des 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.

Deux secteurs sont créés à l'intérieur de la zone A :

- **le secteur Ai** correspondant aux zones agricoles à protéger, où toute construction est interdite (réseau Natura 2000),
- **le secteur An** correspondant aux exploitations agricoles existantes et implantées au sein du périmètre de la Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.). Un règlement spécifique est créé limitant au strict minimum la constructibilité de ces zones.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.

- f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'ils ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable.

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

Dans la zone A sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles

Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :

- qu'il soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, soit, à défaut, contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- 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.

Dans le cas d'une exploitation sociétaire (avec plusieurs foyers fiscaux), le nombre de logement de fonction sera étudié en considération de la nature de l'activité et du statut social de la société ; Le logement de fonction doit être justifié par l'activité.

- b) Les bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à l'exploitation agricole (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce

dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.

- e) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, éolienne, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- i) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans les secteurs An sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires **aux exploitations agricoles existantes**

Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :

- qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, soit, à défaut, contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
- que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- 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.

Dans le cas d'une exploitation sociétaire (avec plusieurs foyers fiscaux), le nombre de logement de fonction sera étudié en considération de la nature de l'activité et du statut social de la société ; Le logement de fonction doit être justifié par l'activité.

- b) Les bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...)
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à **une exploitation agricole existante** (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.
- e) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- f) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans les secteurs Ai sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

à défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

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

1. En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

2. Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe des Routes Départementales
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 mètres des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

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 la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout. Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 Autres constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Les annexes d'une surface supérieure à 20 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 20 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, toutefois, l'utilisation de tous matériaux de récupération est interdite.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions et les dépendances aux constructions existantes. Elles pourront être végétalisées.

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

Les clôtures minérales peuvent être limitées en hauteur en fonction de l'environnement immédiat.

L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit en façade.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées afin de contribuer à leur insertion dans l'environnement et ainsi limiter leur impact visuel.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.