

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**



**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

***Rappel*** : Article L. 146-4- 1 du code de l'urbanisme : *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

***(L. N°99-574 du 9 juillet 1999, art. 109) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec la voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages***

**SECTION 1 - 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 prévues à l'article A2, dans tous les secteurs et toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel.**

**Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :**

**2.1 - Les constructions (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (Cf. n°2.4) ;**

**2.2 - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés.**

**2.3 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m.**

Les bâtiments d'intérêt, recensés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et que les caractéristiques originelles du bâtiment soient préservées.

**2.4 - Activité d'accueil touristique et de diversification:** Les activités d'accueil touristique et de diversification dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...

**2.5 - Reconstruction :** La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

**2.6 - Les installations classées nouvelles liées à l'activité agricole ;**

**2.7- Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques (R 123-8 du Code de l'Urbanisme) :** Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole dès lors :

- . qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- . que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau ;
- . que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- . que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.

**2.8 - Dans les espaces remarquables, les bergeries sont admises, à la condition que « leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques »**

**2.9 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides et cours d'eau;
- Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation du vent visant à la production d'énergie électrique (*aérogénérateur de type éolienne*), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four ...) afin qu'il retrouve leur état initial
- **En secteur As exclusivement** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès :** Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le réseau d'assainissement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

**6.1** - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.

**6.2** - Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

**6.3** - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1** - Si la **construction** n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un **retrait** au moins égal à **3 m**.

7.1.1 - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

7.1.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

**7.2** - **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitations** : **La hauteur du rez-de-chaussée** ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de **l'égout du toit**, ne devra pas excéder de **4,50 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

**10.2 - Bâtiments techniques agricoles** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

**10.3** - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **11.2 - Bâtiments d'habitations :**

**11.2.1 - Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

**11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

**11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs** :

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

**11.3 - Bâtiments techniques agricoles** : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

**11.3.1 - Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

**11.3.2 - Façades et pignons**

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

**Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.**

### **11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :**

**11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**11.4.2 - Clôtures** : Les clôtures ne sont pas obligatoires mais facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings...) devront bénéficier d'une finition adéquate (enduit, bardage...).

Les haies végétales seront d'essence locale et variée.

Dans le cas de clôture grillagée, elle sera de préférence à maille carrée ou rectangulaire et verte. Cette grille sera doublée d'une haie composée d'essence locale et variée

**Sont interdits :**

- Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général,
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération disparates (tôles etc...)
- Les murets maçonnés non enduits,
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en panneaux PVC ou équivalent.

**11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**11.4.4 - Réhabilitation :** Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

**11.4.5. - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**11.4.6. - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

• **13.2. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

• **13.3. - Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*