

## **IV. La zone agricole**

La globalité de la zone A (incluant les secteurs Ai et Ar) est concernée par le risque d'inondation.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques.

Le secteur Ai est un secteur agricole inconstructible en raison du caractère remarquable du site (inscrit au réseau Natura 2000).

Le secteur Ar correspond au secteur agricole réservé aux activités agricoles en site remarquable.

Les bâtiments classés en secteur Ah peuvent faire l'objet d'un changement d'usage dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article A1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

En secteur Ai :

1.2 - Toute construction ou installation générant un impact notable sur le milieu naturel.

1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol en zones humides et/ou inondables non liés aux voies et réseaux existants.

### **Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En secteur A et Ar :

2.1 - Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, les logements de fonction seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés de manière contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation.

L'emprise de l'assiette foncière ne dépassera pas 1000 m<sup>2</sup> (pour les projets de logements).

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 la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.2 - Pour les bâtiments classés en secteur Ah, le changement d'usage est autorisé sous réserves :

- que soit respectées les distances réglementaires liées aux bâtiments d'élevage et réciproquement ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;

- que l'aspect extérieur des bâtiments soit conservé ;
- que l'assainissement soit réalisable.

2.3 - La création d'activités agritouristiques (fermes auberges, chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à une activité agricole permanente et principale, ainsi que des locaux de transformation et de vente, située dans le prolongement de l'exploitation agricole.

2.4 - Les aménagements légers destinés à valoriser le site et/ou les produits du terroir (accueil du public, sentiers pédestres, petit mobilier, projet à vocation pédagogique, activités de sports ou de loisirs, vente de produits locaux...), à condition qu'ils soient réalisés par l'exploitant agricole.

2.5 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

2.6 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.7 - Les garages et installations annexes (piscine, tennis...) à l'habitation, accolés ou non, à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.8 - Les constructions, leurs annexes et les installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions, leurs annexes et les installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne porte pas atteinte à l'environnement.

2.9 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et/ou à l'entretien des voies existantes.

2.10 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires :

- à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique ;
- à la viabilité des voies existantes.

2.11 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

#### En secteur Ai :

2.12 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires :

- à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique ;
- à la viabilité des voies existantes.

2.13 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et/ou à l'entretien des voies existantes.

2.14 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.



## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A3 : Accès et voirie**

#### ➤ **Accès**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Une construction pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Tout nouvel accès sur le RD 938 ter est réglementé.

#### ➤ **Voirie**

3.5 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules et leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **Article A4 : Desserte par les réseaux**

#### ➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

#### ➤ **Assainissement**

##### **Eaux usées**

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

#### **Eaux pluviales**

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction, aménagement ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité avérée, 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 de propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### ➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.9 - Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications devront, de préférence, être enterrés.

4.10 - Tous travaux de branchement à un réseau de distribution d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Article A5 : Caractéristique des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie

électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ai :

Non réglementé

### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et des secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ai :

Non réglementé

### **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article A9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article A10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

### **Article A11 : Aspect extérieur**

#### **➤ Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

### ➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### ➤ **Constructions à usage d'habitation**

11.1 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ➤ **Bâtiments à usage professionnel et agricole**

11.2 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.3 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.4 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

### ➤ **Clôtures**

11.5 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques ;
- soit être composées de haies vives d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.6 - Les clôtures ne devront pas perturber le libre écoulement des eaux.

A ce titre, les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites.

## **Article A12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

13.3 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

