

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A**

## Zone A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole 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.

#### Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

*LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux*

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les constructions nouvelles de bâtiments agricoles situés en discontinuité de l'urbanisation devront faire l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

#### Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires à l'exercice des activités des exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment interdites toutes les constructions nouvelles de logements non aux exploitations agricoles.

En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

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

**Sont admises sans conditions :**

- 2.1. Les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 2.2. Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.

- 2.3. Les logements de fonction, sous réserve :

1. Qu'ils soient implantés sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, pour favoriser l'intégration soit, à défaut, contigüe aux bâtiments constituant le siège d'exploitation.
2. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature du sol...)
3. Que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole.
4. 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.

- 2.4. Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe et notamment les logements de fonction pourront être limitées en nombre et/ou en surface pour éviter une densification excessive

- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

- 2.6. la création d'activités touristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte rural et formules dérivées, chambres d'hôtes,) par changement de destination de bâtiments existants ayant un caractère architectural et patrimonial reconnu, sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.

- 2.7. Les équipements et installations complémentaires à ces activités touristiques telles que aire de stationnement ; aire de jeux, piscine, ...

- 2.8. La pratique du camping à la ferme.

- 2.9. Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

- 2.10. les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole.

- 2.11. Les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.12. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique.

**Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;**

**3.1. Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile, répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation 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.

**3.2. Voirie**

Sans objet

**Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

**4.2. Assainissement**

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.3. EDF, Téléphone, Télédiffusion**

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

**Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies publiques et privées.
- 15,00 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions à un autre usage que l'habitation doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales et des cours d'eau.
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,
- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante de valeur et en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif 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 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif 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 MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**Article A 9. EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**Article A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage agricoles.

**Article A 11. ASPECT EXTERIEUR**

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'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

**Article A 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

**Article A 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espèces végétales utilisées doivent être des espèces autochtones.

**Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

