

## TITRE IV

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (Agricole)

---

##### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article A2.

Elle comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ai** à vocation agricole où aucune construction n'est autorisée, même agricole, destiné à l'urbanisation future de la commune.
  - Le **secteur Ap** à vocation agricole situé sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.
- 

##### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 **Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite, de même tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.
- 1.2 Les constructions, installations ou équipements qui ne seraient pas directement nécessaires et liés aux activités autorisées dans le secteur, et non mentionnés à l'article A2.
- 1.3 **Toute construction dans les secteurs Ai et Ap sauf celles autorisées à l'article A 2.2.**

##### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 **En zone A :**
  - 2.1.1 Les constructions à usage agricole liées et nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole ou ayant un lien évident avec l'agriculture.
  - 2.1.2 Les logements de fonction nécessaires aux activités agricoles à condition qu'ils soient implantés à moins de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation. Ils peuvent être implantés au-delà des 150 m à condition d'être situés en continuité d'un village existant situé à proximité, ceci afin de limiter le mitage du territoire.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

La demande sera étudiée au cas par cas, si elle est justifiée par l'activité.

- 2.1.3 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension mesurée de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction.
- 2.1.4 Les constructions d'annexes à des constructions existantes et les abris, liés à l'activité agricole, à condition de n'être pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.1.5 Le changement de destination des bâtiments existants dans le respect des conditions ci-après :
- a) qu'il soit lié et nécessaire à l'activité agricole (logements de fonction),
  - b) que le projet conserve le caractère du patrimoine, de l'identité rurale et en particulier de l'architecture du bâti existant, notamment dans le choix des matériaux et dans le traitement des façades.
- 2.1.6 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles soient réalisées dans des bâtiments existants de qualité en pierre, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- 2.1.7 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- 2.1.8 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés à l'activité agricole et à la gestion de l'eau, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.4.
- 2.1.9 Les installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future et de faire l'objet d'une étude paysagère. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou aménagements liés aux mises aux normes sans augmentation du cheptel.
- 2.1.10 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif.
- 2.2 **Dans les secteurs Ai et Ap**, les installations, équipements et infrastructures d'intérêt général et collectif, les affouillements et exhaussements indispensables à leur édification ainsi que les aménagements de mise aux normes des bâtiments agricoles et viticoles.

### **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

- 3.1 Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 m.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées.  
Les accès sur les RD 63, 65, 72 et 263 devront être limités ; ainsi, il sera nécessaire d'étudier systématiquement les possibilités de desserte à partir de la voirie communale existante.

3.2 Voirie :

Sans objet.

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Cependant, cette eau ne pourra pas être utilisée par les établissements recevant du public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A2 sont interdits.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol ou de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Sous réserve de la réglementation applicable au traitement des déchets et rejets provenant des bâtiments d'élevage, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

#### 4.2.3 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.3 Électricité - Téléphone :

Tous travaux de branchements à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, tout terrain non desservi par l'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ;
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

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

#### 7.1. **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la marge de recul imposée au A6 :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3 m minimum.

- soit à une distance des limites de 3 m minimum.

**7.2 Implantations par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 m, à l'adossement, lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

**7.3 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 m sous l'égout de toiture, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Elle se mesure à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, à l'aplomb des façades.

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**11.2 Toitures :**

- 11.2.1 Les toitures des logements de fonction, doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

11.2.2 Pour les bâtiments agricoles, la pente doit être comprise entre 16 et 30° sauf contraintes techniques.

11.2.3 Seuls les volumes secondaires et les annexes sont autorisés en toit terrasse.

### 11.3 Clôtures :

Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.

11.4 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2 m.  
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone A, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A 13.