

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

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 et viticole sont seules autorisées en zone A.

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'activité agricole et viticole 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 à l'exception du camping soumis à 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, remblaiements et exhaussements de sol sauf cas précisés à l'article 2.

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

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles et viticoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles ou viticoles avoisinantes,
- c) 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 à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.

- d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.
- e) Les constructions, restauration, extension ou changement de destination pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantée soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg), pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- f) Les annexes aux logements à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.
- g) Les affouillements, remblaiements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles et aux opérations d'intérêt général. En zones humides et en zones inondables seuls les travaux d'intérêt général ou de restauration de ces zones sont autorisés dans le respect de la loi sur l'eau.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.
- h) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- i) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

ARTICLE A 3 - Voirie et accès

1 – Accès

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.

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.

2 - 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 - 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.

4 - Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- RN 137
- RD 105

2 – Voirie

Sans objet.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

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

A 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.

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.

3 – Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme - Loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 article 3.I).

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé : le pétitionnaire devra justifier du choix du système de traitement et de sa faisabilité ainsi que de sa prise en compte pour l'élaboration du projet de construction.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- | | | |
|---------------------|---|--------------------------------------|
| - RD 137 | : | 75 m en dehors des espaces urbanisés |
| | : | 35 m dans les espaces urbanisés |
| - RD 58, 62, 63, 76 | : | 25 m |
| - RD 105 | : | 25 m |

- voies communales : 5 m de l'alignement
- chemin ruraux : 2 m de l'alignement
- berges des cours d'eau : 15 m

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Par ailleurs, le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 137 ne s'applique pas :

- dans les espaces urbanisés,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existants.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 137.

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

Hors agglomération, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion des routes sont soumis à une marge de recul vis-à-vis des RD :

- de 15 m pour les RD 58, 62, 63 et 75
- de 20 m pour la RD 105.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la marge de recul imposé.

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 au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1

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, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,2m, à l'adossement, lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

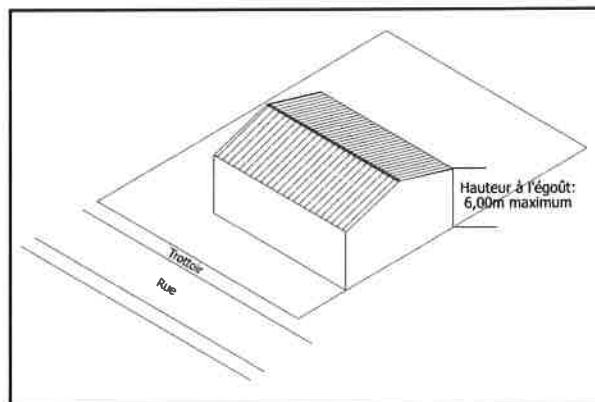
Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.



Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans les cas suivant :

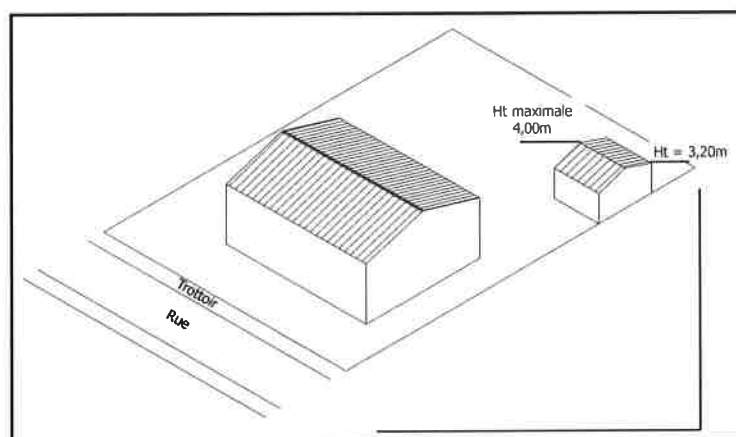
- extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).
- construction entre deux bâtiments de hauteur supérieure à 6 m à l'égout

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

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,20 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le 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.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Règles particulières :

Sous réserve que l'intégration de la construction projetée (ou extension projetée) dans son environnement naturel ou son paysage urbain soit particulièrement justifiée, les projets d'architecture contemporaine ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables), pourront ne pas appliquer les prescriptions énoncées aux paragraphes 11.1 et 11.2 ci-après

L'ensemble des dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

a) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes des habitations et abris de jardin doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement, y compris les toitures. Ces annexes seront de préférence en matériaux traditionnels (parpaings enduits, pierre, bois ...).

b) Toitures

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles 1/2 rondes en usage dans la Région ou matériaux d'aspect et de tenue identique.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de

l'environnement existant.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être admises si elles sont justifiées par une composition architecturale appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale en termes de forme et de matériaux.

c) Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

- c.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- c.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :
- soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
 - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive,
 - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive.
 - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,40 m**.
- c.3. Au-delà des marges de recul et en fonds de parcelle, les clôtures doivent être constituées :
- soit par une haie vive,
 - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
 - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive.
 - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,80 m**.
- c.4. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont à éviter.

ARTICLE A 12 - Réalisation 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 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantation

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

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.
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 figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.