

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES** **À LA ZONE AGRICOLE**

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.

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "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 sont seules autorisées en zone A.

On distingue deux secteurs :

- **secteur Ai**, dans lequel toute construction neuve est interdite
- **secteur Av**, destiné à l'exploitation viticole (VDQS).

## **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans la zone non constructible définie autour de la station d'épuration et indiquée sur le plan de zonage, toute construction et installation sont strictement interdites.

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

Dans tous les secteurs **A, Ai, Av**, sont autorisés :

- a) les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et ceux liés et nécessaires aux infrastructures publiques (bassin de rétention,... )
- b) les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- c) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables,... ), aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- d) les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- f) Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques,...).

**De plus et en secteur A uniquement :**

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- b) Lors de la construction d'un siège d'exploitation ou lorsque celui-ci est existant, la construction de la maison d'habitation doit être réalisée :
- c) soit en la construisant sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti à vocation principale d'habitat (zone U, Uh, Nh, Nhc) situé à proximité du siège d'exploitation
- d) soit contigüe des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- e) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et sous réserve qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
- f) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).
- g) Les activités agritouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte ruraux et formule dérivées, camping à la ferme, ...) réalisées dans le prolongement de l'exploitation agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants (traditionnels et de bonne qualité architecturale) et que l'assainissement soit réalisable. L'activité de camping à la ferme est autorisée conformément aux dispositions du R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition d'être liée à une activité agricole permanente et principale.

**De plus et en secteur Av uniquement, sont admises :**

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation viticole (VDQS).

**De plus et en secteur Ai uniquement :**

Les extensions des constructions existantes liées à une exploitation agricole ainsi que les installations nécessaires à la mise aux normes de ces bâtiments.

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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 voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum et sont soumis à l'accord des services gestionnaires.

## **ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **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

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

#### b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

## **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains constructibles**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- En dehors des marges de recul défini au plan de zonage par rapport à la RD 746 à l'exception des dispositions du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre les bâtiments d'exploitation agricole autorisés devront respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe,
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies et des voies internes de la zone,
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque le projet concerne la transformation, le changement d'affectation, l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sous réserve que cela n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- pour la mise aux normes de bâtiments d'exploitation.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques 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 séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures 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 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 même propriété**

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

#### **1- Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans les limites des hauteurs existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **2 - Autres constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

#### **Réhabilitation du bâti pierre :**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- L'extension de ces bâtiments est autorisée. Elle peut être de conception traditionnelle ou moderne mais doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture du bâtiment d'origine et l'environnement bâti et paysager.

#### **Les clôtures**

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

##### *Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

##### *Composition :*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

#### **ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, 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**

Non réglementé.