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.

Il existe un **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 Les constructions, installations ou équipements qui ne seraient pas directement nécessaires et liés aux activités autorisées dans le secteur, non mentionnés à l'article A2 et notamment le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

1.2 Toute construction en **secteur Ap.**

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

2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés à l'activité agricole.

2.2 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

2.3 Les installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'activité agricole et à la gestion de l'eau, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées.

2.5 Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.6 Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.7 Toute exploitation agricole peut disposer d'un logement de fonction si cela est justifié par l'activité. Toute demande supplémentaire sera étudiée en considération de la nature de l'activité, et du statut social de la société.

2.8 Le changement de destination à vocation agricole et l'extension mesurée des bâtiments agricoles et l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous les conditions d'implantation suivantes :

- soit à une distance n'excédant pas 150 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation,
- soit dans la continuité du bâti existant le plus proche (hameau, bourg) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Il pourra être dérogé à cette disposition générale de façon exceptionnelle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols…) ou des spécificités législatives ou réglementaires.

2.9 En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal.

2.10 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.

2.11 Les constructions, les restaurations, les extensions, les annexes, et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole et qui ont pour support l'exploitation.

2.12 A condition d'être une activité complémentaire à l'activité agricole en place, sont autorisés le camping à la ferme, les gîtes ruraux, …

2.13 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.

2.14 Les éoliennes de production d'électricité destinées à la vente et raccordées au réseau à condition de respecter les conditions définies à l'article 1.2.

2.15 Les constructions destinées à abriter des stations de pompage à condition d'être dissimulées par des plantations d'essences existantes dans l'environnement.

2.16 Les annexes aux logements de fonction autorisés.

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 **<u>Accès :</u>**

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.

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.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes : RD 117, RD 95, RD 13 (à l'ouest de la RD 95).

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 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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 (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

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

4.3 **Electricité :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans Objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 13 et RD 117	: 75 m
RD 73, 87, 64, 95, 295	: 25 m
Autres voies	: 15 m

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile : la construction pourra être soit en limite de propriété soit à 3m.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- L'inconstructibilité de la bande des 75 m ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions de constructions existantes.

6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les grands abris plastiques (ou serres ou tunnels) devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport aux limites de propriété occupée par une habitation riveraine.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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 constructions à usage d'habitation doivent les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum) ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi ronde en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant avec une pente de toiture de 45° maximum.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.2.4 Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2.5 Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural innovant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour les éléments de liaison du bâti.

11.2.6 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération ... sont interdites.

11.3.2 Les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive.
- Un mur bahut, plaques de béton ou d'agglomérés de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, béton ou plastique, dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.
- Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

11.3.3 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre seront conservés. Les poteaux maçonnés seront autorisés pour les portes et portails.

11.4 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération ... sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies de 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.

- Les plantations (haies ou arbres) existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

  L'abattage d'arbres ou de haies ainsi identifiées aux documents graphiques du P.L.U. est soumis à déclaration auprès du Maire.

  La suppression d'espaces boisés ou de linéaires boisés doit alors être compensée par la plantation de surfaces ou de linéaires de boisements ou de haies équivalents. Ces plantations seront alors composées d'essences locales et devront être réalisées sur la commune, en dehors des espaces naturels intégrés au site Natura 2000 du Marais Breton.

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.