

## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur Ah** destiné à couvrir le bâti occupé par des tiers à l'activité agricole et dispersé au sein de la zone à dominante agricole et au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée,
- le **secteur Ac** destiné à couvrir les activités de pension animalière en vue de permettre leur développement.

#### ■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappel :** les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions réglementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

**Rappel :** une portion de la zone A est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz et par la servitude relative à l'exploitation du gazoduc Chemery-Nozay. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).

#### **Dispositions spécifiques applicables dans la zone A et ses sous-secteurs :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc....) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et de la loi sur l'eau.

**Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :**

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la fonctionnement et la surveillance des activités,
  - qu'elles sont implantées à proximité immédiate de l'exploitation (sans dépasser 100 m du corps de ferme ou des bâtiments d'exploitation)
 En cas d'impossibilité technique avérée (structures de l'exploitation, configuration des lieux, servitude conduisant à l'inconstructibilité des terrains), une implantation à une distance légèrement supérieure pourra exceptionnellement être admise. Dans tous les cas l'implantation devra conduire à favoriser un regroupement du bâti et une bonne insertion de la construction dans son environnement.
  - que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation,
  - que la parcelle détachée de l'exploitation ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
  - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...),
  - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
  - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres),
  - dans le cadre d'un camping à la ferme, la capacité d'accueil n'excède pas 6 tentes ou caravanes (ou 20 campeurs).

**Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement :**

- l'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve :
  - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 50 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache, sur la même unité foncière et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau. Les abris de jardin créés dans ce cadre sont limités à un abri par unité foncière et ne doivent pas excéder 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 50 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, sur la même unité foncière et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique dès lors que :
  - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
  - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
  - qu'ils présentent une emprise au sol minimale de 100m<sup>2</sup>,
  - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.
- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol globale de 150m<sup>2</sup> (existant + extension) et de ne pas conduire à une aggravation des nuisances vis-à-vis des habitations proches.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.

#### **Dispositions particulières applicables dans la zone Ac exclusivement :**

Outre les constructions admises au sein de la zone Ah, sont également autorisées dans la zone Ac :

- Les constructions nécessaires et liées à la pension animalière et notamment les abris pour animaux sans limitation de surface dès lors que celle-ci correspond aux besoins des animaux.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

#### **6.1 Règles d'implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD n°961,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

#### **6.2 Implantations différentes**

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.



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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation et abris de jardin inférieures à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,2 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **Définition :**

*La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.*

### **10.1 Hauteur maximale**

La hauteur des constructions à usage agricole autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux autorisées dans la zone ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 11 mètres au faîtage ou l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation et des abris pour animaux à usage agricole non professionnel est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Aspect extérieur des constructions

#### A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

#### B) Expression des façades

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, bois, grès, schiste.....) doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable légèrement grisée et ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Des couleurs plus soutenues pourront être admises pour les constructions à usage d'habitations, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade...) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- *Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle*

Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel autorisés dans la zone devront présenter un aspect bois naturel.

#### C) Toitures et couvertures

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

Les couvertures devront s'intégrer dans l'environnement.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*  
 Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).  
 D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant et les projets de style contemporain.
- *Pour les abris pour animaux à usage agricole non professionnel*  
 Les toitures devront présenter une forme simple à une ou deux pentes.

#### *D) Restauration, réhabilitation et changement de destination*

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction.

### **11.2 Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

#### *A) Clôtures*

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

*B) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé a minima deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

### **13.2 Eléments de paysage protégés**

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées.