

TITRE IV**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**
(AGRICOLE)**CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend trois secteurs :

Le secteur Aa est un secteur 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.

Le secteur Ac intègre les activités de préparation ou d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle.

Le secteur Ao est un secteur agricole destiné à recevoir des établissements liés aux activités aquacoles, conchylicoles et piscicoles. Il comprend un **sous-secteur Aon** compris dans le périmètre Natura 2000 et dans lequel aucune construction n'est autorisée.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment, le changement de destination des bâtiments agricoles pour une vocation non liée à l'agriculture.

Rappel : Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**2.1 En secteur Aa :**

- A condition de respecter les secteurs affectés par le bruit conformément à la législation en vigueur.
- A condition de respecter la législation en vigueur par rapport à l'archéologie présente et aux découvertes fortuites.
- A condition de respecter les dispositions de la Loi littoral.

Sont autorisés :

- 2.1.1 -Les logements de fonction s'ils sont justifiés par l'activité agricole et 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 hameau existant à proximité, ceci afin de limiter le mitage du territoire.

Toute demande supplémentaire de logement de fonction sera étudiée en considération de la nature de l'activité et du statut social de l'activité.

-Les annexes et les piscines à condition d'être liées aux logements de fonction admis.

- 2.1.2 Les constructions à usage agricole.
- 2.1.3 Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux et du trafic ferroviaire.
- 2.1.4 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 et sous condition de l'accord de la commission des sites.
- 2.1.5 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 en zone A.
- 2.1.6 Les aménagements et extensions des logements de fonction autorisés (jusqu'à 30 % de la SHOB totale de l'existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU) et des bâtiments à usage d'activité agricole existants à la date d'approbation du PLU révisé.
- 2.1.7 A condition d'être une activité nécessaire à l'activité agricole en place et sous réserve qu'elle ne soit pas gênante pour les activités agricoles, sont autorisés les lieux de vente de produits de l'activité agricole, les tables ou chambres d'hôtes et les structures d'accueil du public liées à l'activité.
- 2.1.8 Le changement de destination de bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- 2.1.9 La réhabilitation de bâtiments pour du stockage de matériel agricole à condition que celui-ci ne soit pas apparent.

2.2 En secteur Ac :

- 2.2.1 La réhabilitation des logements de fonction à condition d'être liés à la surveillance ou au gardiennage des activités en place, quelque soit la structure juridique de l'exploitation, et d'être limités à un logement par site d'activité.
- 2.2.2 Les extensions des bâtiments existants nécessaires à l'activité (jusqu'à 30 % de la SHOB totale de l'existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU).
- 2.2.3 Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- 2.2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'activité et à la gestion de l'eau, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone Ac.
- 2.2.5 Les travaux et installations de mises aux normes liés à l'activité.

2.3 En secteur Ao :

- 2.3.1 Les constructions et installations liées à la transformation des boues et algues marines ou à une activité aquacole, conchylicole, piscicole ou salicole.
- 2.3.2 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

- 2.3.3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ainsi que le curage des étiers.
- 2.3.4 L'aménagement, la réfection, l'extension (jusqu'à 30 % de la SHOB totale de l'existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU) et la reconstruction après sinistre sans changement de destination des bâtiments existants non liés aux activités autorisées dans le secteur.
- 2.3.5 Les constructions et installations liées à la première transformation ou la vente directe de produits des activités autorisées dans la zone.
- 2.3.6 Les dépôts et stockages liés à l'activité.

2.4 En sous-secteur Aon :

- 2.4.1 L'aménagement des installations aquacoles existantes à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et aux sites naturels.
- 2.4.2 La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités aquacoles existantes.

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 (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) 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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 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 Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

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.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable, faire l'objet d'une étude filière et respecter la législation en vigueur.

4.2.2 Eaux résiduaires :

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. 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.

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.

Les eaux et jus issus de l'activité équestre doivent être recueillis et faire l'objet d'un prétraitement.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quand aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre-pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

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 **Electricité – Téléphone – Télédiffusion :**

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme.

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

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, il convient de prévoir une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13. En cas de projet urbain, cette marge de recul ne pourra être inférieure à 50 mètres, conformément au Schéma Routier du Conseil Général.

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, il convient de prévoir une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces marges de recul s'appliquent en cas de changement de destination en habitation et pour les extensions, hors agglomération et hors zone urbanisée. Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes qui ne respecteraient pas la marge de recul prescrite, hors agglomération et hors zone urbanisée.

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, le projet de construction pourra avoir la même implantation que la construction existante.

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public.

- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

6.3 L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (reculs imposé le long de la RD 13) ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

6.4 En secteur Ac :

Les abris pour animaux devront être implantés à 30m minimum des limites des zones U.

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

- 7.1 A moins que le bâtiment 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 mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ces ouvrages pourront alors être implantés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

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

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- | | |
|------|--|
| 10.1 | En secteur Aa , la hauteur maximale des constructions à usage d'habitations autorisées ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions. |
| 10.2 | En secteur Ac , la hauteur des constructions autorisées doit être au plus égale à la hauteur de la construction la plus haute sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. |

- 10.3 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.

Les façades d'aspect bois sont autorisées dès lors qu'elles s'harmonisent avec l'environnement.

11.2 **En secteur Ao**, les constructions autorisées dans cette zone particulièrement sensible devront s'intégrer au milieu environnant.
 Un soin particulier sera apporté, en fonction des impératifs techniques, à la définition des volumes, au choix des matériaux de couverture et de revêtement extérieur qui devront s'harmoniser au site environnant.
 L'utilisation à l'extérieur de matériaux brillants ou de teinte trop vive est proscrite.

11.3 **Toitures** :

11.3.1 **Pour les logements de fonction** :

Les toitures doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

11.3.2 **Pour les autres constructions** :

L'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3.3 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.

11.4 **Clôtures** :

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

11.4.2 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Tous les matériaux bruts doivent être obligatoirement enduits ou peints sur toutes les faces.

Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées :

Pour les logements de fonction :

- Soit par un mur bahut 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 ou plastique, dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.
- Soit par une grille, un grillage, des lisses en bois ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

Pour les autres constructions :

- Par une grille, un grillage, des lisses en bois ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

11.4.4 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.4.5 **En secteur Ao**, les clôtures lorsqu'elles seront nécessaires, seront réalisées de préférence avec des piquets en châtaignier ou profils métalliques peints en brun. Elles seront doublées, dans la mesure du possible, de haies d'espèces végétales adaptées au marais.

11.5 Annexes :

11.5.1 Les annexes autorisées doivent être construites postérieurement à la construction principale et s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.5.2 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.5.3 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 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

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

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

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et convenablement entretenues.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.