

---

## **CHAPITRE 1 • DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

---

Il s'agit d'une zone à vocation agricole et viticole ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'activité agricole.

### **ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et à condition de :

- pour les établissements classés d'être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- pour les installations agricoles non classées, d'être implantées à plus de 50 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future.

2.2. les constructions, restauration, extension ou changement de destination pour création de logements de fonction des exploitants agricoles à condition que ces logements soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être implantés, 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.

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. La demande sera étudiée au cas par cas, si elle est justifiée par l'activité.

2.3. les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du secteur et qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

2.4. les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des artères de communications suivantes : Boulevard de l'Atlantique et voies SNCF, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de la législation en vigueur.

2.5. les activités à destination de commerces, de bureaux, de services, de loisirs liés aux activités de l'exploitation agricole ou à leur diversification à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve.

- 2.6. la reconstruction à l'identique en cas de sinistre depuis moins de deux ans
- 2.7. l'aménagement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges et autres activités touristiques en lien avec l'activité agricole dans les bâtiments existants de qualité architecturale reconnue soit par rénovation ou transformation du bâti.
- 2.8. les extensions de l'existant et les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone.
- 2.9. la pratique du camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager mais soumise à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par l'article R443.6 du Code de l'Urbanisme à condition d'être liée à une activité agricole existante.
- 2.10. les constructions et installations à condition d'être des équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- 2.11. les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.
- 2.12. les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.13. l'aménagement ou la création de voies
- 2.14. les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.
- 2.15. Les panneaux solaires sous réserve d'être installés sur des bâtiments liés et nécessaires aux exploitations autorisées dans la zone, ou sur des logements existant à la date d'approbation de la présente modification ainsi que sur les nouveaux logements de fonction pouvant être autorisés dans la zone.

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **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 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.

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

- RD 164 et Boulevard de l'Atlantique.

3.15 - Tout accès direct à la RD 464 est interdit.

**3.2-Voirie à créer** :

Sans objet.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable** :

Toute construction autorisée à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

### **4.2 - Assainissement**:

#### 4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, un assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

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

#### 4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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 conforme à la législation en vigueur peut être admis.

#### 4.2.3 - Eauxpluviales

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, sur terrain privé.

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

Les dispositions nécessaires doivent être prises pour que les terrains soient de dimension suffisante pour permettre les installations adéquates en cas d'assainissement autonome.

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

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

- RD164 : 100 m de l'axe pour l'habitat et 50 m de l'axe pour les activités
- RD 464 : 100 m de l'axe et 50 m de l'axe pour les activités
- Boulevard de l'Atlantique: 10 m minimum de l'alignement
- Autres voies : 10 m de l'axe

Cependant, dans les marges de recul sont autorisées les constructions nouvelles (couverture de fumière ou aire d'exercice...) à condition d'être réalisé dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants.

6.2 -Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il peut s'implanter dans le prolongement de l'existant, sans réduire davantage la marge de recul.

- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés au réseau, à la voirie ou à la voie ferrée
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

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

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.

Des implantations autres sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1- Principes généraux

#### **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,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

### 11.2-Clôtures des habitations :

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée. La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

### 11.3-Annexes :

#### REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaires à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

### 11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec

l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

### 11.5. Dispositifs énergétiques

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

## **ARTICLE A 14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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 A13.