

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES **A**

# ZONE A

## **Extrait du rapport de présentation :**

---

### **Caractère de la zone**

« La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés aux documents graphiques, pourront faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A comporte quatre secteurs :

Le secteur Af, à vocation agricole, est boisé, pourra être mis en culture après autorisation de défrichement. Seule est autorisée la construction des bâtiments techniques liés à l'exploitation existante ;

Le secteur Ai, soumis au risque d'inondation;

Le secteur Ap, secteur protégé pour raisons paysagères ;

Le secteur At, secteur du site de « Barraud », dédié à une zone de « loisirs nature », avec une ferme pédagogique et des espaces permettant un éveil à l'agriculture, des jardins publics, des équipements publics.

# ZONE A

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- **Toutes constructions à destination d'habitation sont interdites en secteur Af.**
- **Les aménagements (camping à la ferme, hébergement journalier) de nature à augmenter le nombre de personnes au risque incendie sont interdits en secteur Af.**
- **Toutes constructions nouvelles sont interdites en secteur Ai, à l'exception de celles autorisée, sous conditions, à l'article A2, alinéa 7.**
- **Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites en secteur Ap afin de protéger le paysage agricole de qualité hors celles visées à l'article A2 – 4.**
- **Dans les secteurs Ai, les affouillements, exhaussements, remblais et changements de destination sont interdits. Les aménagements (camping à la ferme, hébergement journalier) de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque sont interdits.**

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.

Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques).

Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Dans les parcelles concernées par le périmètre de protection des forages de Saint Acquilé, les activités sont interdites, réglementées et autorisées conformément à l'arrêté du 21 novembre 1991, déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection des forages de Saint Acquilé et les travaux de dérivations des eaux des forages précités (cf. annexe).

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. **En zone A : sont autorisés à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions** : (voir critères annexe n°5 du règlement)

- **Les constructions à usage d'habitation, leur extension ou la réhabilitation des constructions existantes**, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires de type piscine, piscine couverte, locaux techniques, réserve d'eau, bassin, chaufferie .... , à condition que la construction existante légale fasse au minimum 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La surface de plancher maximale totale autorisée est de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.  
Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol à la triple condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres, 3°) qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface de plancher affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- **A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole et qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration d'ouverture en mairie** : l'accueil des campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

## 2. En zone A : sont autorisés :

- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- La réhabilitation et le changement de destination des « *bâtiments agricoles à caractère architectural ou patrimonial* » existants, en vue de permettre les destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier (activités agritouristiques), de commerces et de bureaux dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; Ces bâtiments sont identifiés dans le rapport de présentation et les plans de zonage (conformément aux articles L123-3-1 et R.123-12 du code de l'urbanisme).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est admise, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque
- Les piscines, couvertes ou non, et leurs annexes : les locaux techniques seront d'une surface maximale de 9 m<sup>2</sup>, les pool-houses non clos seront d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière à proximité immédiate.

### **3. Dans les secteurs Af : sont autorisés :**

- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments techniques agricoles. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres.
- La mise en culture des terrains est autorisée sous réserve de l'obtention d'une autorisation de défrichement.

### **4. Dans les secteurs Ap : sont autorisés :**

- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation **existante sur le secteur** selon les critères définis en annexe (siège d'exploitation localisé en secteur Ap).
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres.

### **5. Dans le secteur At : sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- les constructions et équipements légers nécessaires au développement d'activités touristiques et de loisirs telles que les fermes pédagogiques.

### **6. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :**

- L'aménagement de bâtiments existants de caractère *(cf. lexique, annexe n°1 du règlement)* en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation. Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, conformément à l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

#### **7. Dans le secteur Ai : sont autorisés :**

- L'extension des bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur le secteur selon les critères définis en annexe (siège d'exploitation localisé en secteur Ai) ;
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux soient nécessaires à la mise en sécurité des occupants.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est admise, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

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

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur, à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des forages de Saint Acquillé.

- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) EAUX USEES

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à un puits ou un forage existant.

### b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2015.

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

1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies privées existantes ou projetées.
2. Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes sont admises :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les aménagements et extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, sous réserve qu'ils n'aggravent pas la non-conformité aux règles édictées.
  - Reconstruction de l'existant à l'identique après sinistre.

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

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

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

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

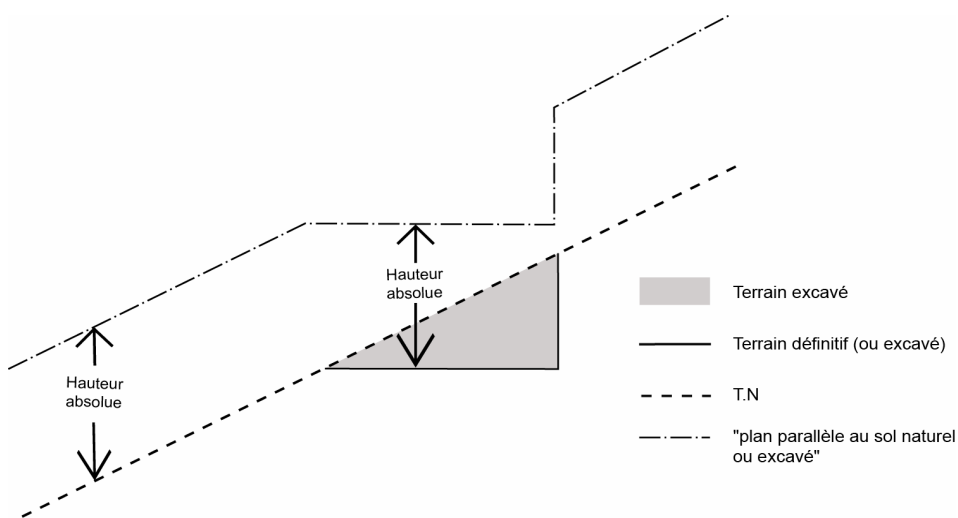
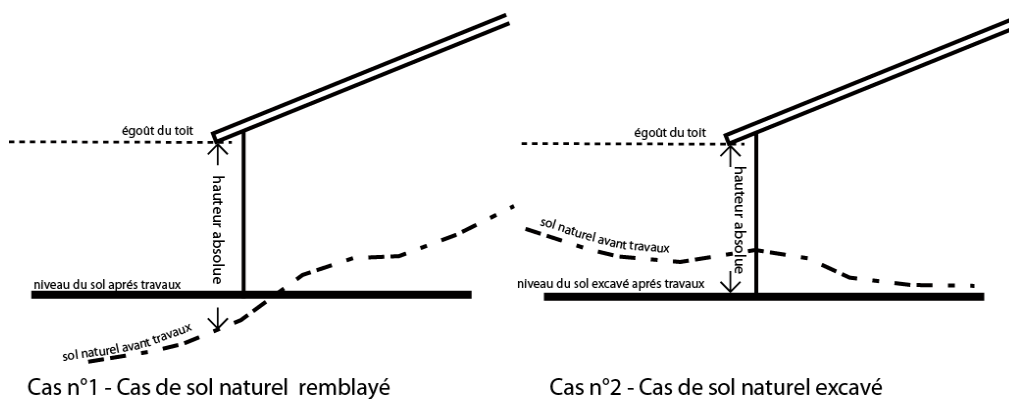
##### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

Conditions de mesure : hauteur absolue

*Tout point de la construction, à l'égout du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.*





## 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions à usage d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.  
C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

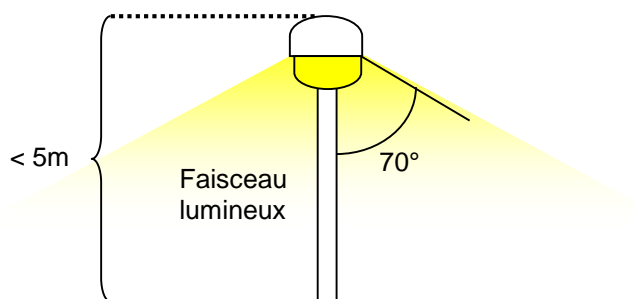
### a) CLOTURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation. Elles devront être composées d'un grillage doublé de haies vives. Les murets en partie basse et les murs pleins sont interdits. Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Pour les autres limites :
  - En zone Ai : les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux et disposer d'un maillage suffisant permettant l'évacuation des obstacles. Les murs pleins et murets en partie basse sont interdits.
  - Dans le reste de la zone, elles pourront être réalisées : - soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un baraudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
    - soit d'un grillage doublé de haies vivesLes brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

### b) ECLAIRAGES PUBLICS

Les éclairages publics de la zone A, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



### c) INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas

affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

- Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2015.