

TITRE 4/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** englobe la majorité des terres agricoles en exploitation, localisées principalement sur la partie Nord du territoire communal. On y trouve également d'importants espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes isolées et plusieurs sentiers de randonnée.

Cette zone n'est desservie que très partiellement par le réseau d'assainissement public.

Un sous-secteur **Ae** destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif liés à l'activité agricole (équipements d'intérêt collectif,...) a également été créé.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers et bocage),
- de permettre la réalisation d'équipements collectifs en secteur Ae.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité...)
- des réhabilitations des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. En zone A

Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles dont la présence sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole qu'elle soient localisées à l'extérieur des zones inondables et à proximité d'un siège d'exploitation en activité.

- Les activités liées au tourisme vert, les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :
 - qu'ils soient liés à une activité agricole,
 - qu'ils soient implantés dans des bâtiments existants,
 - que l'assainissement soit réalisable.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2. Dans le secteur Ae

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'une déchetterie et de la serre municipale.

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, privées ou publiques, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès aux piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

2.2. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

2.3. Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de 2 mètres
- les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, 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 public lorsque celui-ci sera réalisé.

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

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.

2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop-plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux électriques et de télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement ou de la limite qu'y s'y substitue.

- Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte un terrain occupé par une construction en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

Le long des voies départementales, toute construction doit s'implanter à une distance minimale par rapport à l'axe des voies de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 392,
- 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 92 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme : en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole, ce recul peut être moins important).

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.
- Les constructions agricoles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes de l'exploitation agricole.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Toute construction doit être édifée en retrait des limites séparatives, en respectant une marge latérale au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

Pour toute installation de piscine de plein air, une marge minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives, et une marge minimum de 6 mètres par rapport au fond de parcelle.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (Hm) est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

1. Par rapport à la voie

La hauteur verticale (Hv) est déterminée par la largeur (L) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (existant ou futur).

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie, sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle bâti.

Au-delà de la hauteur vertical (Hv), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre 30° et 45° à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée (Hm).

2. Limite de hauteur

La limite de hauteur de construction d'habitation est fixée à :

- 5 mètres pour la hauteur verticale (Hv),
- 8 mètres pour la hauteur maximale (Hm)

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles pour les constructions agricoles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation autorisée doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

1. Constructions et clôtures

Les constructions et les clôtures autres qu'agricoles doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés et encouragés.

2. Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au volume initial de la construction.

4. Toitures

Les toitures en terrasse seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.

Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des constructions traditionnelles seront recouvertes soit d'ardoises, soit de tuiles plates petit moule sans cote apparente et de ton uni ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en oeuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,...).

Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

5. Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées par :

- un grillage ou des lisses en bois (sur des fondations d'au plus 0,30 mètres) d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou avec ceux du site environnant. Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints. Les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut dépasser les limites indiquées ci-dessus.

6. Annexes

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

7. Dépendances

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

8. Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

9. Antennes paraboliques

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès par unité foncière sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Un second accès est obligatoire à partir du moment où l'aire de stationnement comporte plus de 50 places.

Les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

2. Normes applicables

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

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

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

2. Espaces boisés et plantations existantes

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.