

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone se divise en trois secteurs spécifiques :

- le **secteur A** correspondant à la plaine agricole Nord et Est où sont admises les constructions nécessaires aux exploitations agricoles
- le **secteur Ap** de protection stricte correspondant à la plaine agricole Ouest où aucune construction nouvelle n'est autorisée,
- le **secteur Ax** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) autorisant des constructions destinées à l'activité de centre équestre.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- Des espaces boisés classés,
- 2- Des éléments de paysage à protéger (capitelles),
- 3- Des risques naturels (inondation, feu de forêt, argiles gonflantes et risque sismique),
- 4- La servitude de protection des Monuments Historiques (AC1).

Pour leur prise en compte, on se reportera utilement aux dispositions du Titre II du présent règlement ainsi qu'aux pièces et annexes correspondantes du règlement ou du plan local d'urbanisme.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dispositions générales

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après, y compris les logements liés aux exploitations agricoles, l'extension et la création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, ...) et les changements de destination.

En secteur Ap, aucune construction ou installation nouvelle n'est admise.

2- Dispositions particulières aux zones inondables

Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dispositions particulières au secteur A :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, à l'exclusion de toute habitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Dispositions particulières au secteur Ax :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de centre équestre,
- les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'activité de centre équestre sont admises dans la limite d'une seule unité d'habitation et d'une surface de plancher totale de 120 m² (y compris les annexes).

Les constructions et installations admises en secteur Ax devront répondre aux règles d'hygiène et de sécurité applicables aux établissements ouverts au public pour l'utilisation d'équidés.

3- Dispositions particulières aux zones inondables :

Dans les zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

La largeur des voies publiques et privées nouvelles doit être au minimum de 4 mètres pour permettre l'approche des véhicules incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2- Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article A 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques, sauf lorsque la construction ou l'installation correspond à un équipement collectif ou à un service public lié ou nécessitant la proximité de la route,

Des implantations selon un retrait moindre pourront être admises pour éviter une implantation dans les zones inondables.

Les constructions doivent être implantées en retrait des cours d'eau selon les reculs fixés au 5 de la Section 1 du titre II du présent règlement.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des implantations selon un retrait moindre pourront être admises pour éviter une implantation dans les zones inondables.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

L'ordonnancement des constructions doit s'inscrire dans une démarche globale de composition : les bâtiments seront regroupés et les masses organisées de façon cohérente.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Ax, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la superficie totale du secteur Ax.

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions particulières au secteur A :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais.

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisée lorsqu'il correspond aux besoins techniques de la construction, sans pouvoir excéder 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, la hauteur de faîtage autorisée ne devra pas empêcher une insertion paysagère de qualité. La ligne de faîtage pourra se décaler du centre du volume (schéma ci-dessous) afin de permettre des vues éventuelles sur le grand paysage ou sur un élément remarquable.



2- Dispositions particulières au secteur Ax :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais.

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisée lorsqu'il correspond aux besoins techniques de la construction, sans pouvoir excéder 12 mètres au faîtage.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits tels que les carreaux de plâtre, les parpaings, les briques creuses et les agglomérés.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

2- Dispositions applicables aux bâtiments agricoles et en secteur Ax

Les toitures seront en tuiles de type canal ou romane ou en tuiles mécaniques de même couleur que ces tuiles.

Les enduits utilisés en façade devront reprendre les teintes figurant au nuancier disponible en mairie.

3- Dispositions applicables aux éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux portant sur les capitelles, identifiées comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de restituer leur caractère d'origine. Les travaux seront exécutés selon une inspiration des techniques traditionnelles.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière.

Tous travaux et aménagements aux abords des capitelles identifiées comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à garantir la préservation et la mise en valeur du bâtiment.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

En secteur Ax, les dépôts extérieurs de matériel doivent être évités et les espaces libres doivent être tenus dans un état d'hygiène et de propreté permanent. Tout dépôt extérieur devra être masqué par des plantations faisant écran visuel.

Dans les secteurs repérés en annexe du plan, les propriétaires devront respecter les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

Article A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé