

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Certains secteurs à l'intérieur de la zone A sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue dans la zone A, un **secteur Ap** dans lequel est interdite la construction des bâtiments d'exploitation agricole, excepté le logement de fonction.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment:

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.
- h) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions d'extensions et annexes des habitations existantes (sans création de logements supplémentaires)

b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,

c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants.

d) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

e) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

f) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., éolienne, pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

g) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

h) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

i) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

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.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

1- Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 747
- 15 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération ou en dehors des espaces urbanisés :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- S'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

2 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 747
- 15 m de l'axe des autres RD et autres voies publiques.

Cette interdiction 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 réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux constructions agricoles

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3,00 m minimum.

Des distances inférieures à celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments édifiés à moins de 3 mètres des limites séparatives ou lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Les annexes sont situées à une distance maximale de 20 m de façade à façade, par rapport à l'habitation à laquelle l'annexe se rattache.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

L'extension des bâtiments d'habitation existants est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que, pour les bâtiments d'habitation jusqu'à 100 m² de surface plancher, cette extension ne conduise pas à la création de plus 50 m² de surface plancher,
- que, pour les bâtiments d'habitation au-delà de 100 m² de surface plancher, cette extension soit de 30 % maximum de la surface plancher existante, sans pouvoir être supérieure à 50 m² de surface plancher,

Les annexes (garage, abri de jardin...) aux bâtiments d'habitation existants, sont soumises aux conditions cumulatives suivantes :

- que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que l'emprise totale au sol de l'ensemble des annexes sur l'unité foncière reste inférieure ou égale à 40 m²; les bassins des piscines ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout.

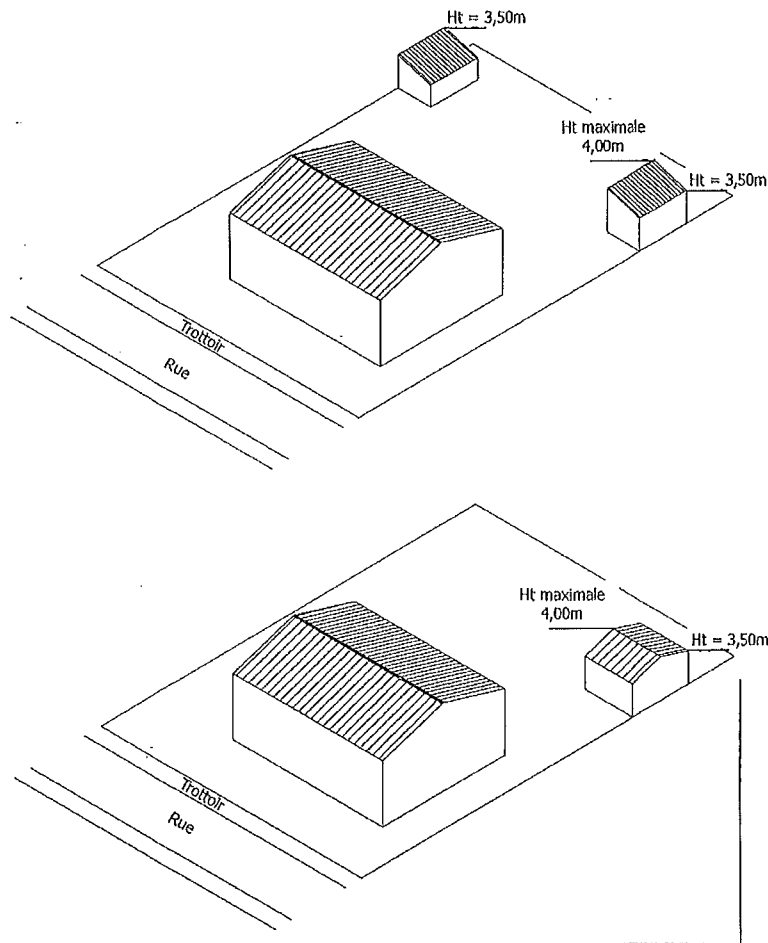
Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres à l'égout.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra atteindre que 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout.

De même, dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative s'alignera sur la hauteur du bâti existant.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, les clôtures pleines sont interdites à proximité des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article R.421.23 h du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.