TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone **A** est une zone agricole constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone comprend un secteur Ab réservé pour le bâti agricole.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles de bureaux,
- les sous-sols dans les zones soumises à des remontées de nappes où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1m puis 1 m et 2,5m.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

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

Sont admises les constructions non interdites au titre 1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans la zone A et son secteur Ab

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure (voiries, bassins).
- Les équipements et aménagements liés à la mise en place des réseaux notamment d'assainissement collectif.
- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à des exploitations agricoles.

Dans le secteur Ab

- Les constructions nouvelles directement liés à une activité agricole y compris celles à usages d'habitations liées à cette activité.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole de type camping à la ferme uniquement.

- Les bâtiments agricoles référencés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

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 peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.
Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.
Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées

L'assainissement autonome doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation.

Eaux pluviales

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau…).
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.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous:
- Routes Départementales : 25 mètres;
- Autres voies: 15 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de construction en adossement à un mur existant, si la hauteur totale au faîtage du bâtiment à construire ne dépasse pas celle du mur existant.

Des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions ou annexes de constructions existantes, pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux (en particulier à proximité immédiate du siège d'exploitation).

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée:

- Soit en limite séparative de propriété;

- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, des marges différentes pourront être autorisées en cas de constructions existantes pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Autres constructions : néant.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques avec un minimum de deux emplacements par logement.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis au régime des articles L 130-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Aux écrans linéaires, on préfèrera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé