

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt général.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui n'est pas liée ou nécessaire à l'exploitation agricole à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupation qui ne serait pas liée ou nécessaire à l'exploitation agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

1- Dans les zones du PPRI de la Sienne : les interdictions et restrictions prévues par son règlement s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement

2- Reconstruction à l'identique après sinistre : elle est autorisée.

3 - Constructions à usage d'habitation : Les seules constructions à usage d'habitation autorisées sont celles qui sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole. Elles le sont sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par le fonctionnement de l'exploitation (proximité des serres ou des constructions agricoles), et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

4 - Constructions sur sous-sols : Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

5- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application du dernier arrêté préfectoral de classement de la RD971.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE : Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

1°- Le long de la RD971 :

Toute nouvelle construction est implantée à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 100m. Cette distance peut être réduite au sein de sièges agricoles existants, pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes ; elle restera alors au moins égale à 50m.

2°- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole)

Les nouvelles constructions agricoles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m. Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 7m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction nouvelle à usage agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 5m.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Art. A.9

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m.

Art. A.10

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords des constructions

Art. A.11

1°) DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette région est interdit. Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, type de clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Matériaux

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le village et en particulier avec la pierre de Montmartin. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel est autorisé (sont interdites les teintes « vernis clair » telles que pin-vernis).

Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre locale (gris, beige) ou d'ocres jaunes. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ; les enduits couleur « saumon » ou « rose » sont donc interdits.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage économique, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines de qualité, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou grise.
- Les tuiles pour l'extension ou la couverture des annexes d'une construction déjà couverte de tuiles. Elles auront la même couleur que la construction existante.

3°- CLOTURES :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

Les clôtures réalisées en bordure de voie le seront à partir des éléments suivants seuls ou composés :

- de murs : ils sont alors en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit harmonieux avec celui des façades ; ils comprennent un chaperon et des harpages et ont une hauteur inférieure à 0,8m.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux et/ou horizontaux.

4°- PLANTATIONS:

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Néanmoins :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.
- L'arasement de haies bocagères existantes en limite de parcelles sera exceptionnellement autorisé pour prendre en compte des reconfigurations foncières ou des modifications d'exploitation agricole, sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité. Il le sera dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. En particulier, les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50m des voies et propriétés voisines seront isolés par une rangée d'arbres ou une haie bocagère haute.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

art. A.14

Sans objet.