TITRE IV REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - Règlement de la zone agricole A

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole, qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont limitées à celles définies à l'article R123.7 du code de l'urbanisme.

Elle comprend un secteur de zone inondable A1-2 situé dans le Val soumis à un aléa faible (1) ou moyen (2), dans lequel s'appliquent en outre les dispositions spécifiques du PPRI du Val Orléans-Amont.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - L'édification des clôtures à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.

2 - Les exhaussements et affouillements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.

3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier, sont interdits dans les espaces boisés classés.

4 - En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif visées à l'article A2.
- Les reconstructions à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition :

  - Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitations, de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois ce regroupement peut ne pas être imposé dans le cas où le respect des règlements sanitaires ne le permet pas.
  - Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
  - Que dans le secteur inondable A-1-2, elles respectent les prescriptions du PPRI, c'est-à-dire qu'elles comportent un premier niveau de lancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un deuxième niveau habitable au premier étage et ne comprennent pas de sous-sol.

- Les aménagements, tels que les chambres d'hôtes, gîtes ruraux...liés au tourisme rural dans la mesure où les les activités en question sont directement liés à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

- Les constructions et installations (telles que les pylônes électriques, les stations d'épuration...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et qu'elles ne puissent être implantées ailleurs et que dans le secteur inondable A1-2 elles respectent les conditions particulières du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. En particulier les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - <u>eau potable</u>

Toute construction ou aménagement nouveau qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau communal de distribution.
Toutefois en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.L'évacuation des eaux usées non épurées dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, puisards est interdite. L'évacuation des eaux usées épurées vers un puits d'infiltration est soumise à dérogation préfectorale.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif est de 1000 m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone.
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Article A 6 - Implantation de constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement

6.2 Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants non-conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

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

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur limite (s) séparative (s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres

7.2 Une implantation différente des constructions peut être autorisée pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants non-conformes aux règles définies précédemment.

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle n'est fixée pour les constructions autorisées dans la zone et leurs extensions.
Toutefois dans le secteur inondable A1-2, le PPRI limite l'extension de certaines constructions (cf article A 3 du règlement du PPRI)

Article A 10 -Hauteur maximale des constructions

10.1 Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est limitée à 9 mètres.

10.2 Autres constructions

Il n'est pas fixé de règle, une hauteur maximale pouvant toutefois leur être imposée si une hauteur excessive était de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des leiux avoisinnants et des paysages.

Article A 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et des paysages.

11.2 - Le niveau du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser de plus de 80 cm le niveau du terrain naturel, en zone inondable ce niveau devra être compris entre 50 et 80 cm.

11.3 - L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les parois en béton banché doivent également être recouvertes d'un enduit.

11.4 - Clôtures : dans le secteur inondable A1-2 les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur et leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

Article A 12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 -Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés figura,t au plan par un quadrillage sont classés espace boisés classés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130.1 du code de l'urbanisme, qui interdit tout changment d'affectation ou tout mode d'occupation du sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 -Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coeeficient d'occupation des sols.