

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A 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 donc 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 construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2,
- Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Tout lotissement,
- 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,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. A.2

1- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

2 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

3 - Les équipements publics ou d'intérêt général dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination ne peuvent être implantés dans les zones "urbanisées" ou "à urbaniser".

4 - Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des infrastructures de transport d'hydrocarbure.

5 - Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

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.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

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,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

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

Le long de l'A13 : Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 30m.

Le long de la RD675 :

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 50m.

Le long des autres voies :

Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m. Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10m.

L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Art. A.7

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

Sinon, elle est implantée 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.

Cependant, 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 s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure ou 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.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Néant.

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

Art. A.11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

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 présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires,...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...); Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

TOITURES

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures de chaume,
- l'emploi du zinc, ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

CLÔTURES : Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

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 et de lauriers palmes sont interdites.

Des haies bocagères 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.

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

Art. A.14

Néant.