

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A (Agricole) correspond à la zone naturelle du territoire communal, où s'exerce l'activité agricole. Elle est destinée à l'exploitation des terres agricoles et à recevoir les constructions ou installations à vocation agricole.

La zone A occupe la majorité des espaces situés sur le plateau, de part et d'autre de la vallée de la Lézarde.

Elle comporte en outre :

- des espaces concernés par les périmètres de risques autour d'indices de cavités souterraines,
- des espaces concernés par des risques de ruissellement ou d'inondation,
- des éléments à préserver en raison de leur intérêt architectural (corps de ferme, bâtiments,...), ou paysager (alignements d'arbres,...),
- des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural pouvant changer de destination.

Objectifs municipaux

Protéger les espaces de production et d'exploitation agricoles dans leur superficie la plus large possible, afin de conserver à Rolleville son identité de commune rurale, tout en prenant en compte les évolutions des structures agricoles et la préservation du patrimoine bâti traditionnel.

ARTICLE A1	Occupations et utilisations du sol interdites
-------------------	--

1. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article A2.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article A2.
3. Les installations diverses, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A2.
4. - Les affouillements et exhaussements des sols (sauf ceux visés à l'article A2).
- Le comblement des mares existantes.
5. - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
sauf le camping et le caravaning dit "à la ferme".
6. Les lotissements de toute destination, y compris ceux destinés aux terrains de « week-end », et les groupements de constructions, sauf ceux visés à l'article A2.
7. *Dans les espaces visés au plan, autour d'indices de cavités souterraines, sur les axes de ruissellement ou dans les zones inondables* : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article A2 (paragraphe B).

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

Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination :

- respecte l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site,
- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

A - Dans la zone A, en dehors des espaces concernés par les risques :

1. Les constructions ou installations à vocation agricole, y compris les installations classées nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que le logement des exploitants et ses dépendances.
2. Le changement de destination (y compris la transformation en habitation) des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au plan, à condition :
 - qu'ils n'aient plus d'usage agricole et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole exercée sur le site,
 - que les travaux préservent les qualités architecturales du bâtiment,
 - que les alignements d'arbres qui délimitent les clos mures soient sauvegardés et entretenus (en cas de coupe, de nouvelles plantations d'arbres de haut jet d'essences locales devront être réalisées).

3. Dans les corps de ferme : le camping et le caravaning "à la ferme" :
 - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - Les stationnements de caravanes, dans la limite de 3 emplacements maximum, à condition que l'implantation soit faite dans un corps de ferme et que chaque installation dispose :
 - . d'un emplacement d'au moins 300 m², situé au maximum à 100 mètres d'un branchement d'eau potable,
 - . d'installations sanitaires aménagées et fixes, avec un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées, soit en propre à chaque caravane, soit en commun à plusieurs caravanes.
4. L'amélioration et la transformation des habitations existantes ou des bâtiments existants, conformément à leur affectation actuelle, y compris l'extension mesurée des bâtiments, ainsi que les annexes jointives ou non.
5. Dans le cas de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, est autorisée la reconstruction pour le même usage, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, mais à condition de respecter un aspect architectural satisfaisant,

B - Dans les espaces visés au plan, autour des indices de cavités souterraines, sur les axes de ruissellement ou dans les zones inondables :

- La mise en conformité des bâtiments et installations agricoles et les extensions de faible importance.
- A condition de ne pas créer de logement supplémentaire :
 - . les modifications et les extensions de faible importance des habitations et installations existantes,
 - . les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
 - . les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
 - . les constructions annexes aux logements existants, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.
- Les aménagements qui ont pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

C – Dans l'ensemble de la zone A :

1. - Les affouillements et exhaussements des sols :
 - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
 - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées,
- Le surcreusement des mares existantes, ainsi que le creusement de nouvelles mares ou l'aménagement de bassins nécessaire à la régulation des eaux pluviales.
2. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles de A4 à A13 qui rendraient l'opération impossible, et sous réserve des conditions édictées aux alinéas précédents : les installations d'intérêt général, les infrastructures routières, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements collectifs et de la zone, nécessitant des terrains de faible dimension.

3. Les travaux d'extension, de transformation ou d'aménagement concernant les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, et repérés aux documents graphiques, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Le cas échéant, leur destruction totale ou partielle est soumise à une autorisation préalable conformément aux articles L.430-1.d et L.430-2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
-------------------	---

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront comporter des sur largeurs de croisement et être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les aménagements d'accès et de voirie ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales ni des eaux courantes.

ARTICLE A4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux
-------------------	--

1. *Alimentation en eau*

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur (Arrêté Interministériel du 6 Mai 1996, DTU 64-1) et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux ou dans le milieu naturel est interdite.

Les effluents des bâtiments agricoles devront être collectés et récupérés.

3. *Assainissement pluvial :*

- Des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.
- Le libre écoulement des eaux pluviales doit être respecté.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations à vocation agricole, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent sur des surfaces de terrain supérieures à 2000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les rejets directs dans le milieu aquatique naturel seront soumis à l'avis des autorités compétentes (police de l'eau).
- Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle seront régulés de la façon suivante : les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente⁶. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Pour la construction de toute nouvelle habitation à vocation agricole ou pour un bâtiment agricole d'une emprise au sol d'au moins 200 m², il est demandé d'aménager un stockage (citerne enterrée) d'une capacité d'au moins 3 m³ pour récupérer les eaux pluviales ou de diriger celles-ci dans une mare ou un bassin.
- Pour les parcelles incluses dans le périmètre de protection du captage d'eau, le recours aux puits d'infiltration pour le rejet des eaux usées et pluviales est interdit.

⁶ (Voir en annexe au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

4. *Défense incendie*

Les mares devront être sauvegardées et entretenues afin de constituer des réserves d'eau pour la défense incendie en plus de leur rôle d'assainissement pluvial.

5. *Réseaux divers*

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Les branchements pourront être exigés en souterrain.

ARTICLE A5	Superficie minimale des terrains constructibles
-------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE A6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
-------------------	---

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 m de l'alignement des voies départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Des implantations autres pourront être admises pour l'agrandissement des bâtiments existants.

ARTICLE A7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
-------------------	---

Les constructions ou installations devront s'implanter, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 6 m.

Des implantations autres pourront être admises pour des constructions de faible hauteur et pour l'agrandissement des bâtiments existants.

ARTICLE A8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
-------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE A9	Emprise au sol des constructions
-------------------	---

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE A10	Hauteur maximale des constructions
--------------------	---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 m à l'égout de toiture.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel.

Dans les couloirs de passage des lignes haute et très haute tension, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 8 m. Les projets de bâtiments de hauteur supérieure doivent être soumis, pour avis, à la Circonscription Electrique Nord-Ouest.

ARTICLE A11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
--------------------	--

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que la construction des bâtiments. Elles devront présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions avoisinantes et la vocation de la zone.

1. *Les façades*

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde. Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Pour les bâtiments agricoles :

- L'utilisation de clins de bois en façade sera privilégiée.
- En cas d'utilisation de bardage métallique, celui-ci devra être de couleur sombre (vert foncé ou gris foncé ou bleu foncé ou ocre foncé).
- Les parties en maçonnerie visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée de couleur foncée (brun foncé, gris foncé, ocre foncé).

2. *Les toitures*

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 30°
- Les débords de toit d'au moins 0,30 m, en égout de toiture et en pignon, sont obligatoires sauf en limite séparative.

Les couvertures devront être réalisées en matériau d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile vieillie ou en chaume.

L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.

Pour les bâtiments agricoles :

- Les toitures pourront avoir une faible pente, sous réserve de bien s'intégrer dans le site.
- Les matériaux de couverture seront de couleur foncée, ardoise ou tuile, ou dans les mêmes tons que les bardages (vert foncé, gris foncé, bleu foncé, brun foncé).

3. **Par exception**, des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 1 et 2 pourront être admises dans les cas :

- d'installations ou de constructions à caractère technique,
- d'agrandissement de faible importance,
- pour les annexes et constructions de faibles dimensions,

4. **Adaptation au sol**

- Les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.
- Pour les habitations, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente,
- Les garages en sous-sol sont interdits dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

5. **Les clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront, de préférence, constituées de haies végétales.

Les clôtures ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales, ni des eaux courantes.

6. **Autres dispositions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

7. **Dans les espaces et pour les édifices visés au plan**, au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, une attention particulière sera portée à la qualité de l'aspect extérieur des constructions ou installations, de manière à respecter l'architecture d'origine des bâtiments existants.

ARTICLE A12	Aires de stationnement
--------------------	-------------------------------

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques en nombre suffisant. Si la nature et la localisation du terrain le permettent, les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place.

ARTICLE A13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
--------------------	---

Obligation de planter

1. Les plantations et haies végétales doivent être constituées par des espèces d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les espaces délaissés des parcs de stationnement, doivent être plantés et recevoir un traitement paysager ; ils ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
3. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus (qui sont les espaces plantés traditionnels de la région) devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du micro-climat favorable à l'agriculture.
En cas de coupe, nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essence locales devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.
4. Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes devront être plantés d'arbres de haute tige, ainsi que d'arbustes intégrant ces installations dans le site, à raison d'au moins 2 arbres de haut jet par emplacement.

Espaces boisés classés

Les espaces ou alignements boisés (ou à boiser) classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des article L.130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A14	Coefficient d'occupation du sol
--------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.