

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Cette zone comporte le secteur A et le secteur A. Ce dernier concerne des bâtiments agricoles qui, 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.*

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les sous-sols enterrés en raison de la présence de nappes d'eaux.

Sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

Sont interdites toutes constructions dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sous réserves des cas relevant de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.

- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à leur exploitation et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une demi-SMI (demi Superficie Minimum d'Installation).

- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.
- Dans le cas de difficultés mettant en évidence l'impossibilité d'implanter les bâtiments d'exploitation à proximité du siège principal de l'exploitation agricole existante, ces bâtiments pourront être implantés en zone A en fonction de spécifications techniques et après avis de la direction départementale de l'Agriculture, des Eaux et de la Forêt.
- Les chaufferies, installations et combustions, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.
- Le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants. Le changement de destination de bâtiment en gîte rural est autorisé s'il n'est pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.
- La reconstruction d'immeubles sinistrés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur A*, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Dans le secteur A* situé à l'Est du Village, le changement de destination est autorisé dans la limite des SHON (surfaces hors oeuvre nette) existantes à la date d'approbation de la présente modification.
- Dans le secteur A* de la Ferme Tétréaux au Sud-Ouest de Favères, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - . les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels, de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif.
 - . les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
 - . les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique.
 - . les garages et les aires de stationnement.
 - . les stations d'épuration des eaux ainsi que les systèmes de traitement qui y sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement si il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.