

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Il est rappelé qu'une partie de la zone agricole est également concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, y compris les sous-sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- 1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole ;
- 2 - La transformation des bâtiments existants du siège d'exploitation permettant, à titre accessoire de l'activité agricole, la création de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes et de fermes auberges ;
- 3 - Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au corps de ferme ou lui faisant face ;
- 4 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural repérés au plan de zonage ;
- 5 - Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité ou à l'exploitation agricole ;
- 6 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ;
- 7 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ;
- 8 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes

d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

9 - Les annexes des constructions à usage d'habitation situées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation classée en zone U sous réserve de ne pas dépasser 25m² de surface hors œuvre nette.

10 - Les poulaillers et abris pour animaux d'une surface maximale de 20m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

II - Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

V - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain, d'une superficie minimale de 700m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées avec le recul minimal suivant:

- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les constructions à usage d'habitation ; ce recul est porté à 10m à l'alignement pour les routes départementales.
- 10 mètres par rapport à l'alignement pour les autres constructions.

2. Par rapport au domaine public fluvial et aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être implantée à moins de ~~50~~ 10 m de la limite d'emprise du domaine public fluvial.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec une marge d'isolement de 4 mètres minimum.

Par ailleurs, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction à usage principal d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 11 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...);
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment dans le choix des revêtements ;
- les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire ;

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Aucune clôture ne peut être implantée à moins de 5m de la berge des cours d'eau.

Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

Les dépôts visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure.

Les plantations ne doivent pas contrarier l'accès aux cours d'eau et aux émissaires principaux de drainage et toujours permettre leurs entretiens (curage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités de constructions résultent des articles 1 à 13 ci-dessus.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES