

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi.

Les règles et servitudes définies ci-après ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

L'arrêté du préfet de Région du 20 mai 2005 fixe les modalités de sa saisine au titre de l'archéologie.

Rappels

- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.*
- *Les antennes paraboliques de plus d'1 mètre, sont soumises à déclaration préalable.*

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière, de commerce et activités de service ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;

Dans le secteur Azh, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Toute autre construction hors des cas mentionnés à l'Article A 2.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (en particulier routier et ferroviaire) à la double condition :
 - ⇒ de ne pas obérer les activités agricoles avoisinantes et de ne pas être incompatible avec le maintien le caractère agricole de l'ensemble de la zone ;
- et
- ⇒ que leur nécessité technique soit dûment justifiée.

En dehors des secteurs Azh, sont de plus admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Les constructions non listées à l'Article A 1 ci-dessus à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les nouvelles constructions d'habitation à la double condition :
 - ⇒ d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole
 - ⇒ que le logement et le bâtiment agricole qui a justifié sa construction constituent un bâtiment unique.

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro-ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- Les annexes³ des constructions d'habitation même quand ces dernières sont situées en zone U, à condition d'être situés sur la même unité foncière et d'être éloignés d'au maximum 20 m de ladite construction d'habitation. La surface cumulée de ces annexes ne devra pas dépasser 60 m².
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher (ou dans la limite de 60 m² de surface de plancher), la référence étant celle des bâtiments existants tels que figurés sur les plans de zonage (Documents 4-2a et 4-2b) ;
- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ⇒ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ⇒ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ⇒ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol relatifs aux installations ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article A 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

3 Cf. Lexique en début de document

- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les antennes de téléphonie mobile

Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet Article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (dont les lignes de transport d'électricité reportées en tant que Servitude d'Utilité Publique).

Les constructions admises doivent être implantée à au moins :

- 35 m des voies et emprises publiques pour les bâtiments d'élevage ;
- 10 m des voies et emprises publiques pour les autres types de bâtiments autorisés ;

Les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN2, à l'exception des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public et des bâtiments agricoles.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport à la berge des cours d'eau.

Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Les règles de la suite de cet Article pourront ne pas être appliquées si l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions le demande.

Murs

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir ;
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, les dépôts, stockage ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article A 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les haies et bosquets isolés devront être maintenus.

Article A 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les terrains identifiés par une trame « L151-23 », la préservation des éléments du patrimoine écologique et paysager de la commune sera assurée par les mesures suivantes :

- Il est interdit d'y établir des bâtiments de quelque nature que ce soit ;
- La destruction **définitive** des haies et arbres isolés est interdite.
- Sauf situation de danger sanitaire ou relatif à la sécurité, les coupes et abattages nécessaires à l'entretien et à la pérennité des éléments identifiés sont soumises à autorisation ; celle-ci pourra être conditionnée à la réalisation de prescriptions spécifiques.

Article A 12 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. Elle se fera par le biais de noues d'infiltration ou autre dispositif, sauf cas d'impossibilité technique ou des puisards pourront être admis.

La continuité des fossés devra être assurée.

Sous-section 4 – Stationnement

Article A 13 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules y compris de livraison doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation.

Article A 14 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Sans objet.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article A 15 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

Article A 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet.

Sous-section2 – Desserte par les réseaux

Article A 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Réseaux publics d'énergie

Les terrains de cette zone sont réputés ne pas être desservis et aucun raccordement au réseau public ne pourra être exigé. Les besoins en énergie pourront être satisfaits par des installations autonomes (panneaux solaires, aérogénérateurs d'auto consommation, etc.).

Alimentation en eau potable

Les terrains de cette zone sont réputés ne pas être desservis en eau potable. Aucun raccordement au réseau public d'AEP ne pourra être exigé.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute installation susceptible de produire des eaux usées ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rappel : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Dans le secteur Azh

L'imperméabilisation des sols doit être strictement limitée à la surface nécessaire aux constructions et aménagements autorisés dans ce secteur.

Les voiries éventuellement nécessaires devront être filtrantes.

Article A 19 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication, nécessaires aux constructions nouvelles ou à l'aménagement de constructions existantes doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.