

Titre 4 :

Dispositions applicables à la zone agricole



CHAPITRE UNIQUE :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de la RN31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'article A2 ;
- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.

Sont admis sous conditions :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'absence de nuisance générée à l'égard du voisinage ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale ;
- Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité des exploitations agricoles ;
- L'aménagement, l'extension mesurée, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dès lors qu'il ne vient pas nuire à l'activité agricole dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés

compatibles avec le site, dont notamment les ouvrages électriques et du gazoduc ;

- Tout nouvel aménagement ou construction pouvant présenter des risques sera soumis à une étude approfondie des conséquences pour la santé de la population ;
- Les aérogénérateurs sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'absence de nuisance générée à l'égard du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- La reconstruction après sinistre de toute construction, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. 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 publique.

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

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RN 31.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : L'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **Eaux pluviales** : 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 (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux bâtiments et ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans le respect de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 31.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

Les constructions principales, annexes et dépendances doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres, par rapport à l'alignement des voies.

Ce retrait est porté à 25 mètres pour les constructions nouvelles autorisées aux abords de la RN31 (y compris pour les constructions à usage agricole) et de la RD 1260.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

Aucune construction, ni installation n'est autorisée à moins de 5 mètres des berges du ru de Couvrelles.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux bâtiments et ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre, ne respectant pas ces règles est autorisée.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux bâtiments et ouvrages destinés à la distribution d'électricité.

La distance entre deux constructions non accolées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

En tout état de cause, une bonne intégration au volume bâti existant sera recherchée.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle, dans la limite de hauteur du bâtiment étendu ;

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Les constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à moins deux pentes.

Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec les matériaux de substitution autorisés.

11.3. Les constructions à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.

Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

→ d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limites latérales, elles seront constituées :

→ soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;

→ soit d'un grillage.

11.5. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Les bâtiments qui, par leur forme, leur aspect ou leur nature, s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à haute tige.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

→ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 –OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.