

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone Agricole destinée uniquement à l'exercice de cette activité. Seule les constructions liées à l'activité agricole y sont admises.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris celles destinées au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation ;
- les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à condition de ne pas en changer la destination ;
- Les constructions et installations constituant une activité accessoire à l'activité agricole (vocation d'accueil touristique, notamment de restauration ou d'hébergement de type gîtes ruraux ou camping à la ferme), à condition qu'il s'agisse d'un aménagement des bâtiments existants, ou d'extensions limitée de constructions existantes. Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvres nettes nouvelles et anciennes ne doit pas excéder 2. La surface de plancher hors œuvre nette finale ne dépassera pas 250 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 11 mètres minimum, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Eaux usées

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999).

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle spécifique, sous réserve du respect des textes et réglementations en vigueur (cf. annexes sanitaires).

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

Toute construction devra respecter un recul minimum de :

- 15m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RN 113.
- 10m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- c) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales :

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m². à défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 3m sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7,5m par rapport au sol naturel avant travaux. En cas de reconstruction après sinistre ou d'agrandissement de construction la hauteur existante pourra être conservée.

Pour les autres bâtiments cet article est sans objet.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Principe général :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions contiguës.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Dispositions particulières :

Les pentes des toitures et les matériaux utilisés pour les bâtiments liés aux activités agricoles pourront être utilisés pour les constructions à usage d'habitation.

Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié.

Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés, classé par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.