TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

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

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des bâtiments qui, en raison de leur caractère architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ou d'une extension limitée, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra âtre assurée.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des canalisations (cf. plan en annexe), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :
http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article A 2.

Dans tous les cas, sont interdits les caves et les sous-sols.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, et en secteur Az (coupure agricole à préserver) toute construction est interdite.

En sus, sur les chemins protégés identifiés au plan de zonage du PLU, sont interdits tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ce chemin.

En sus, pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan de zonage :

- La continuité des fossés devra être conservée.
- L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dans le secteur à risque d'inondation repéré au plan de zonage et en secteur Az, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage.
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que les châteaux d'eau, les éoliennes, les infrastructures,...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, à condition que :
  - leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal sans excéder une surface absolue de 50 m² au sol.
  - leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
  - elles soient implantées dans un périmètre de moins de 50m de tout point du bâtiment principal.
  - le nombre d'annexe par unité foncière se limite à 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les clôtures, dans le respect des conditions prévues à l'article 11.

Dans l'ensemble de la zone, le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale, identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage d'habitation.
- à usage de gîtes ruraux.
- à usage de chambres d'hôtes.
- à usage d'activité, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre la nouvelle destination compatible avec les milieux environnants.

et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

En cas de changement de destination répondant aux conditions ci-dessus, l'extension du volume bâti existant est autorisé lorsque la surface hors œuvre nette existante est inférieure à 100m², et à condition que cette extension n'excède pas 50% de la surface de plancher existante.

En secteur à risque d'inondation repéré sur le plan de zonage, sont interdits les remblais et autres travaux visant à réduire le champ d'expansion des crues ou à perturber le libre écoulement des eaux s'ils ne sont pas strictement nécessaires à la mise en sécurité des biens autorisés. Les clôtures y sont autorisées à condition d'être hydrauliquement neutres.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU. D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1. Généralités

1) L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2. Règles d'implantations

Les constructions et installations à destination agricole doivent être implantées avec un recul minimal de :
- 25 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales (sauf RD917) ;
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies communales. Les constructions à destination d'habitation admises sous conditions à l'article 2 devront s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies communales.
- 75 mètres de la zone U, sauf s'il s'agit de l'exploitation agricole attenante à ces parcelles.
- 75 mètres des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-23 du CU et des zones humides du SAGE figurant sur le plan de zonage.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

Toutefois :
Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

Les constructions et les installations autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives lorsque la parcelle voisine concernée supporte une ou plusieurs habitations.
En cas de retrait : la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

Toutefois :
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 3 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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 3 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

Installations diverses :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage et le bruit qu'ils génèrent sont minimisés.

Adaptations :
Des adaptations aux dispositions de ce présent article sont possibles en cas d'architecture bioclimatique : capteurs ou panneaux solaires, verrières, serres ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.
La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie aux matériaux des habitations environnantes (à l'échelle du village).
Les enduits doivent être d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

CLOTURES
En secteur Az et en secteur soumis au risque inondation, ne sont autorisées que les clôtures végétalisées d'une hauteur maximale de 2.2 mètres.

Dans les autres secteurs de la zone A, sont admises les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE ou FORESTIERE

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées. Les enduits de couleur vive sont interdits.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il sera prévu 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes du présent règlement.

Un aménagement paysager doit être prévu autour des constructions à destination d'activités agricoles situées hors des sièges d'exploitation ainsi qu'autour des dépôts et aires de stockage : une bande boisée d'au moins 3 mètres de large composée d'arbustes, d'arbres tige et/ou haute tige devra être plantée sur le pourtour de ces constructions et installations.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En cas de création de voiries nouvelles, l'aménagement de fourreaux pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public est encouragé, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.