3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 7-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : « C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles ».

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit en zone A tout ce qui n'est pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS ;

Seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière.
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à la production d'énergie électrique lorsque celles-ci sont autorisées au sein du Schéma Régional Climat Air Energie et dans une Zone de Développement Eolien.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme…) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.
- Les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole (article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue…).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions règlementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluviale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

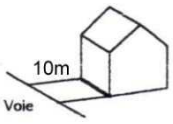
Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public s'il existe que dans la mesure où le demandeur de 'l'autorisation de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

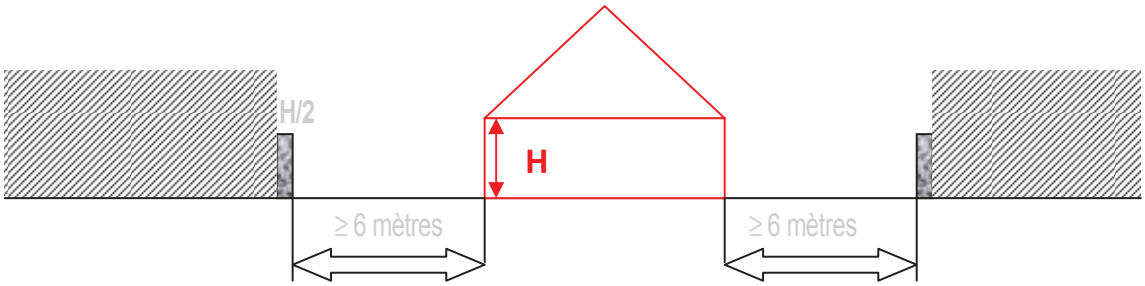
En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agrées avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques



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

Outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 6 mètres.



Cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour ce qui concerne les bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.

Les abris de jardins doivent être implantés en limites séparatives ou à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 25m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9m au faîtage.

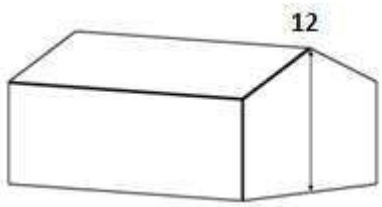
En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Dispositions particulières :

La volumétrie des bâtiments doit être adaptée à la topographie du terrain et non l'inverse. Il y sera parvenu, au besoin, par des décalages de niveaux.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5,5 mètres au faitage.

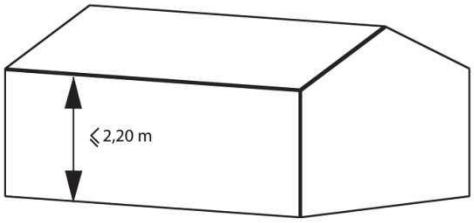
2) Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

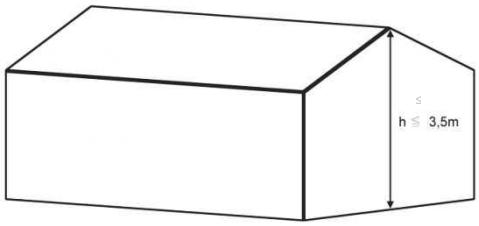


La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans dépasser la hauteur initiale.

3) La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

En cas de réalisation d'un abri collectif pour réunion associative, cette hauteur est portée à 3,50 mètres.





Dispositions diverses :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructures (cheminée, éléments techniques, etc…)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

Le permis de construire 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. Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les constructions nouvelles devront par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture ou de son aspect originel.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des extensions d'habitation pourront avoir une pente identique à celle de l'habitation existante.

b) Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures (ardoises, tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques d'aspect plat, sans côtes).

L'emploi de tôles métalliques non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi de tôles métalliques laquées n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les capteurs solaires et les appareils d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés.

c) Ouvertures en toiture :

Les lucarnes rampantes sont interdites

d) Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) sont autorisées.

L'emploi de plaques translucides est autorisé à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect de chaque construction doit être recherchée par un traitement homogène de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux (par exemple pignon et soubassements en brique, dans la tradition locale). Les parties de sous-sol décaissées seront enduites comme les façades ou traités en soubassement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc…) est interdit. Ils doivent l'être avec des enduits lisses, grattés ou talochés de teintes rappelant les enduits anciens au mortier bâtard de chaux aérienne, le torchis traditionnel picard ou des matériaux de parement.

Les constructions d'habitation en bois sont autorisées.

Les enduits (de préférence lisses), les peintures et les briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture.

2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone

a) Toitures

Un angle minimum de 12 ° pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités est fixé.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques laquées est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole ou l'élevage.

c) Façades, matériaux

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

3/ Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc…., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Les citernes à gaz, dépôts,… seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

4/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics poste EDF / ERDF (détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1/ Les arbres existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

2/ Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

3/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.