ROUTIER Environnement

ANNEXE 3

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe une grande part du territoire. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage, notamment sur le plateau, faisant ainsi une coupure dans le paysage avec la vallée de l'Esches.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou d'élevage relevant ou non du régime des installations classées.

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.

- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

- 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 diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.

- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 3 derniers alinéas.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le requièrent doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité agricole qui le requièrent, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure ou l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe du talweg reporté sur les documents graphiques.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage soit R+ combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et qui répondent au concept de développement durable sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts
- soit en profilés divers aux tonalités dénuées d'agressivité (rouge...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (ton pierre).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées. La dispositions ci-avant ne s'applique pas si des contraintes techniques obligent à une implantation aérienne. Dans ce dernier cas, les installations seront masquées par un rideau végétal.

Les plaques de béton sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux installations et structures agricoles (silo...).

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant aux plans 5a, 5b et 5c comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les nouveaux bâtiments agricoles, les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide (essences acclimatées).

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.