

CHAPITRE 5 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend en outre :

- Un secteur Ai inconstructible en raison de la présence d'une source et d'un point de captage au secteur du Moulin de Vitalis ainsi que de la présence d'un site paysager remarquable sur le secteur des Moulrières et de l'ancienne voie aurélienne.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2, R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1

Les constructions, installations techniques et aménagement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2

Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone tels que la lutte contre les inondations, et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation.

2.3

Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont considérés comme tels :

2.3.1 (**sauf en secteur Ai**) les constructions à destination d'habitation (y compris les piscines dans la périphérie immédiate du siège d'exploitation) destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'exploitation.

2.3.2 (**sauf en secteur Ai**) les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.

2.3.3 (**sauf en secteur Ai**) les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural.

2.3.4 (**sauf en secteur Ai**) le changement de destination de bâtiments existants pour favoriser l'accueil et le tourisme rural, en complément de l'acte de produire qui doit rester l'activité principale des exploitations agricoles à condition que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation elle-même.

2.4

Dans le cadre de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre.

2.5.

L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des habitations existantes à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- que le projet s'insère dans l'environnement et soit compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux de filtration.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme du 24 Mars 2014.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- A un minimum de 50 mètres de l'axe de l'A8 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 100 mètres),
- A un minimum de 35 mètres de l'axe de la RD N7 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),
- A un minimum de 10 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- A un minimum de 15 mètres de l'axe de la RD 423,
- A un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2

Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

7.2

Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres mesurée du niveau du sol existant avant travaux.

10.3

Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Modification de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (poteaux + grillage) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (poteaux + grillage).

Elles pourront être doublées de haies vives.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc... doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, ...).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.