

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle non équipée ou peu, qu'il convient de protéger en raison de sa vocation agricole, des ses ressources et de ses richesses naturelles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La zone est concernée par le risque naturel inondation. Celui-ci est identifié sur le plan de zonage par une trame hachurée.

ARTICLE A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

Notamment sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sous réserve de l'article A.2
- Les dépôts de toute nature sans lien avec l'agriculture
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports
- Les terrains de camping à l'exception de ceux autorisés à l'article A2
- Le stationnement de caravanes au sens des articles R443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme
- Les extensions, les annexes, les abris fixes ou mobiles, dans les limites fixées à l'article A2
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article A2
- Les éoliennes non liées à l'activité agricole.
- Dans les zones couvertes par la trame « risque d'inondation » tout remblai est interdit, la réalisation de sous sols est interdite.

Dans le périmètre éloigné du captage d'eau potable, toute construction ou activité pouvant nuire à la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Le permis de démolir est exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Dans les emprises délimitées au plan de zonage, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. page 62 et le 6- Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques)
- Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame « Risque Naturel Inondation » l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol pourra être subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est possible à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme créé par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003).

- Les bâtiments identifiés sont :
 - Le pigeonnier et les corps de ferme.
 - L'habitation principale.
 - Les 2 maisons ouvrières.
 - L'ancienne forge.

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes liées à l'activité agricole.
- Les extensions et les modifications des bâtiments existants à vocation agricole
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100m des zones urbaines (U1,U2) et des zones à urbaniser (AU)
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage
- Les constructions et installations à usage d'agritourisme.
- Les établissements industriels qui ne trouvent pas normalement place en zone d'activité à condition qu'ils soient liés à l'agriculture
- Les carrières sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussement de sols à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Les aménagements, affouillements et exhaussement liés à la réalisation d'une voie de contournement.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre de réalisation de chemins utiles à l'activité agricole.
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage

ARTICLE A.3 ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau, notamment sur la RN2 et les RD966, 963, 372, 375 et 1850, est soumis à autorisation et pourra être refusé si celui-ci présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Une attention particulière sera demandée pour tout aménagement d'un accès existant sur les voies classées à grande circulation (RN2, RD966 et RD963)

La constructibilité sera refusée pour toute parcelle qui ne serait pas desservie directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE A.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captages, forages ou prises d'eau autonome est admise sous réserve de l'accord des services compétents et des réglementations en vigueur.

Alimentation en eau à usage non domestique

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captages, forages ou prises d'eau autonome est admise sous réserve des règlements en vigueur.

Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera opérationnel.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Electricité, téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la RN 2 et de la RD966
- 10 mètres des autres voies publiques
- 10 mètres de la limite de l'emprise du domaine public affecté à la S.N.C.F. Cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Des dérogations pourront être accordées dans le cas de constructions liées à l'exploitation de la route (station service).

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

A défaut d'être implantée en limite séparative, toute construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres. Des adaptations à ces règles sont autorisées pour les ouvrages publics et les installations d'intérêt général.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à 5m.

L'implantation des constructions doit permettre une lutte efficace contre les incendies.

ARTICLE A.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations est limitée à 8 mètres à l'égout des toitures sans pouvoir dépasser R+1+ combles.

La hauteur au faîtage des autres constructions est limitée à 10 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à conditions que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit pris en compte.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant

ARTICLE A.11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Rappel :

Dans les zones couvertes par la trame « Risque d'Inondation » du plan de zonage le niveau du rez-de-chaussée doit être supérieur aux cotes des plus hautes eaux connues.

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, 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 :

Les surfaces réfléchissantes ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings...

Les garages et clôtures constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe des parois.

Volumes et percements

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

Il est recommandé dans le cas d'équipements importants, de créer en façade des rythmes permettant de minimiser l'impact général du volume le plus important, en favorisant l'intégration dans la composition architecturale de volumes plus petits assurant alors une transition avec les habitations.

Façades et toitures

Il est recommandé de limiter l'impact des grandes toitures visibles de l'extérieur.

Dans le cas de couvertures métalliques, la préférence sera donnée à des teintes foncées.

Les soubassements pleins, enduits ou peints, sont recommandés.

Les toitures des habitations seront à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° et 55° et arasées aux murs pignons.

Parements extérieurs

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les teintes des matériaux seront choisies de manière à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures doivent avoir un caractère simple, être constituées par une haie vive doublée ou non à l'intérieur de la propriété d'un grillage et s'intégrant au paysage.

ARTICLE A.12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourés d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vue depuis le domaine public.

ARTICLE A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.