

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle comprend

- un secteur Ae correspondant à un secteur tampon réservé à l'extension des exploitations agricoles existantes en périphérie des zones urbaine et d'urbanisation future.
- un secteur Aei inondable où sont seules autorisées les extensions des exploitations agricoles existantes
- un secteur Ai à vocation agricole mais inondable.

Les secteurs Ai et Aei correspondent à des zones inondables. Dans ces secteurs, sont autorisées les extensions et les annexes limitées des bâtiments agricoles existants qui n'engendrent pas d'aggravation des risques, de création de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tout dossier de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m² selon les zones), devra être soumis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone A

Sont interdits

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités,
- les abris de jardin,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de stationnement de plus de 10 unités.

1.2 - Dans les secteurs Ae, Aei et Ai

Sont interdits également :

- les nouvelles exploitations agricoles,

- les activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les éoliennes,
- les déchets.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements en zone Champagne sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 0.5 hectares. (Arrêté préfectoral 2002-464 du 14 octobre 2002).
- Les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m² selon les zones), devront être soumises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.
- Dans les secteurs Aei et Ai les extensions et les annexes limitées autorisées des bâtiments agricoles existants ne doivent pas engendrer d'aggravation des risques, de création de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante, excepté quand un lever topographique réalisé par un géomètre démontre que le terrain est situé au-dessus de la crue centennale.

2.1 - Dans la zone A sauf les secteurs Ae, Aei et Ai

Nonobstant les dispositions de l'article A1, sont autorisés :

- les exploitations agricoles,
- les activités et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités agricoles,
- les constructions à usage de commerce, bureau, ou service liées à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des exploitations agricoles,
- les éoliennes,
- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

2.2 - Dans les secteurs Ae et Aei

Sont autorisés, nonobstant les dispositions de l'article A1, et, dans le secteur Aei, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques liés aux inondations, ne crée pas de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante :

- Les annexes et l'extension mesurée des exploitations agricoles existantes.
- les constructions à usage de commerce, bureau, ou service liées à une exploitation agricole existante.
- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, des bâtiments agricoles existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

2.3 - Dans le secteur Ai

Nonobstant les dispositions de l'article A1, sont autorisés, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques liés aux inondations, ne crée pas de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension limitée et les annexes des bâtiments agricoles existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite. La reconstruction sera hors d'eau.
- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les affouillements liés aux mesures compensatoires ou destinés à lutter contre les inondations.

Article A.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur une canalisation, elle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier selon les dispositions légales fixées par le règlement sanitaire départemental.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Le zonage d'assainissement sera consulté systématiquement pour vérifier si le terrain de la demande est situé dans le secteur d'assainissement collectif ou non collectif.

Les prescriptions du zonage concernant la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales seront également respectées.

Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les branchements seront souterrains.

Article A.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome. Une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et de 10 mètres minimum de l'axe des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

Habitations et bureaux : La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 5,50 mètres.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dispositions générales

- Dans les secteurs Ai et Aei, les matériaux susceptibles d'être inondés devront résister à l'eau.
- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Est interdit toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Une attention particulière devra être portée au traitement des espaces verts et des plantations d'isolement entourant les bâtiments.
- Les constructions à usage d'habitation devront respecter les prescriptions de la zone Ub.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires.

Article A.12 - Réalisation d'aire de stationnement

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

Article A.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.