
TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

*Cette zone peut être concernée par un risque inondation.
Se référer au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) « Orain Centre ».
Elle peut également être concernée par un risque industriel.
Se référer au Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT).
La zone est potentiellement impactée par le tracé d'une canalisation de transport de gaz naturel.
Se référer au Plan de Surveillance et d'Intervention (PSI) établi par GRT Gaz.*

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

1. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
2. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1. (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publiques :

- les constructions et/ou ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et l'activité ferroviaire.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**a) À l'activité agricole ou sylvicole****b) À l'habitation agricole et à leurs dépendances**

- l'habitation est admise à condition que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole ou sylvicole. Le nombre de ces constructions est limité à une construction d'habitation par entreprise agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- les logements nouveaux sont autorisés dans le cadre de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants dans la mesure où cette réhabilitation n'engendre pas de nouvelles contraintes pour l'exploitation.

c) À l'hébergement hôtelier

- à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (type gîtes, chambres d'hôtes).

d) Au commerce

- à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

e) Aux bureaux

- liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

f) Aux fonctions d'entrepôts

- liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES

- nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole.

3. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être liés à la réhabilitation du terrain.

4. LES ABRIS DE JARDINS dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

III - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS d'être liées à la production d'énergies renouvelables :

- les constructions et/ou installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer au zonage d'assainissement approuvé.

❖ Eaux pluviales

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés. Toutefois, pour l'implantation de construction destinée à l'usage d'habitation, cette distance est de 5 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.2. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les installations liées à l'activité agricole ou sylvicole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers et aux limites des zones d'habitat et de loisirs conformément à la réglementation en vigueur pour ce type d'activité.

7.5. Les autres constructions agricoles ou sylvicoles devront respecter les distances d'implantation prévues par le Règlement Sanitaire Départemental.

7.6. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

7.7. Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts soumises ou non au régime forestier.

7.8. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 15 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription.
- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale


10.2.1. La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

10.2.2. La hauteur absolue des abris de jardin est limitée à 3,5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel.

10.3. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

11.1.2. Les matériaux de couverture des constructions à vocation d'habitation, sauf ceux utilisés pour les vérandas, devront avoir la couleur et l'aspect de la terre cuite traditionnelle dans les nuances de brun à rouge.

11.2. Enduits et coloration des façades des constructions à vocation agricole

11.2.1. Concernant le ton général des façades des constructions à vocation agricole, le coloris sera choisi en fonction de l'environnement sauf pans de bois, briques, bardage, etc... liés à un parti architectural de décoration, et en référence au nuancier consultable en mairie.

11.2.2. L'utilisation du bardage bois est vivement conseillée.

11.2.3. Sont interdits les murs de matériaux à enduire laissés bruts. Les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

11.3. Clôtures

11.3.1. La clôture pourra être constituée d'un grillage de 2 m de hauteur maximum. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11.3.2. Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développé des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

11.3.3. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent en outre faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité de la circulation des véhicules et des piétons.


11.3.4. Les nouvelles constructions devront bénéficier d'un accompagnement paysager : plantations d'arbres, travail sur les essences utilisées.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Il est recommandé d'utiliser des essences locales.

13.2. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage , en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.3. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.4. Le maintien de la végétation ripisylve en bordure des cours d'eau est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.