

Titre IV :

Dispositions applicables aux zones agricoles

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

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comporte :

- un sous-secteur Ai: secteur soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.
- un sous-secteur AH qui reprend les constructions à usage d'habitation isolées en plaine agricole
- un sous-secteur AA qui reprend les constructions à usage d'activités isolées en plaine agricole

OBLIGATIONS

Dans le secteur de protection des abords de l'église d'un rayon de 500 mètres, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

EN ZONE A :

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- la création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées,
- les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et sous réserve d'être situées à proximité immédiate du corps de ferme. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

- les centres équestres, hors activités de spectacle,
- les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- **l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement.**
- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau, artisanat et restauration. Au final **le nombre de logements (tous types d'hébergements et habitations confondus) ne pourra pas excéder le nombre de cinq** (y compris le logement existant).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis, ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

L'extension des constructions existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol à partir de la superficie existante à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

ou la création de vérandas sous réserve :

- d'être contiguë à la construction principale et,
- D'être d'une superficie inférieure à 50 m.² (d'emprise au sol)

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.

SUR LES SOUS-SECTEURS AH :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

Les constructions et installations liées aux services et équipements publics,

L'extension des constructions existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol à partir de la superficie existante à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

ou la création de vérandas sous réserve :

- d'être contiguë à la construction principale et,
- D'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol

Le changement de destination des constructions anciennes existantes :

- dans la limite de 3 opérations (y compris le logement existant) : habitation, bureau, artisanat, restauration
- ou** - dans la limite de 5 hébergements (y compris le logement existant) : chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants.

La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 20 m²,
- que la hauteur mesurée au faitage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

SUR LES SOUS-SECTEURS AA :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

Les constructions et installations liées aux services et équipements publics,

Les constructions à usage d'habitation en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements

La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 20 m²,
- que la hauteur mesurée au faitage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

L'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
- que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

Sur le sous-secteur Ai sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ACCES AUTOMOBILE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de **4** mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la

circulation.

VOIRIE

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression suffisante.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques. (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra

faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique, en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 35 mètres de la limite de la déviation de la RD 945 (tronçon Merville - la Gorgue),
- 15 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

SUR LES SOUS-SECTEURS AH :

Les extensions doivent être implantées **de préférence** dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

SUR LES SOUS-SECTEURS AA :

Les constructions à usage d'activités, autorisées suivant l'article 2, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 mètres au moins :

- des limites des zones U d'habitat et 1AU ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Les installations classées doivent être implantées à 100 mètres au moins des limites des zones U d'habitat et 1AU.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

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

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de tout dispositif à claire voie et confortées de haies vives composées d'espèces locales. Les lisses béton, bois ou PVC sont autorisées.

Toutefois, le long des voies et dans les marges de recul, les murs-bahuts en maçonnerie réalisés en harmonie avec les matériaux de la construction principale et d'une hauteur maximale de 1 mètre sont autorisés.

Les claustras en bois et les clôtures béton, d'une hauteur maximale de deux mètres, ne sont autorisées que sur une longueur maximale de cinq mètres comptée à partir de la façade arrière de l'habitation.

Les clôtures par modules préfabriqués en béton d'une hauteur maximale de 25 centimètres, et les lisses (béton, pvc, bois) sont autorisées le long des limites séparatives.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau. »

Emplacements poubelles et traitement des abords

Toute construction à usage d'habitation sera dotée d'un emplacement poubelle. Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1.40 mètre traité de la même manière que la façade principale de la construction.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES :

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ou occupations doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires à l'article 11, des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.