

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

=====

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des secteurs « équipés ou non », à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non nécessaires à ce type d'activité.

Cette zone comprend des secteurs pastillés Ap dans lesquels sont autorisés les changements de destination des bâtiments sans modification du volume de la construction concernée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

La zone A comprend .

- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme ;*
- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme ;*

- des secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ap:

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article A2

Sont interdites dans les zones à risque d'inondation du Plan de Prévention des Risques de l'ensemble de la zone A, toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU

Sont interdits dans les zones inondables à risques résiduels de l'ensemble de la zone A, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article A2 ::

- les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

Sont interdites toute construction nouvelle dans les secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.

La reconstruction des bâtiments sinistrés, liées et nécessaires à l'exploitation, est limitée à la Surface de plancher existante avant le sinistre.

A. Sont autorisés dans la zone A (en dehors des zones inondables) :

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Afin d'accentuer l'effet de masse bâtie et de générer un effet de contraste entre construction autorisée et terres cultivées ouvertes, le regroupement des constructions sera recherché. Elles seront édifiées à une distance maximale de 80 mètres l'une de l'autre.

Cette distance pourra être doublée exceptionnellement sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

Cependant l'implantation de constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées est autorisée après l'accord du Préfet donné après avis de la commission des sites si nécessaire.

- l'extension et l'aménagement (sans changement d'affectation) des constructions destinées à l'habitat, existantes nécessaires à l'exploitation agricole et à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS et ayant une Surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date ;
- La création de constructions annexes des habitations nécessaires à l'exploitation agricole, telles que terrasses, piscine et abris (pour voiture ou autres) sous réserve qu'elles soient connexes aux constructions destinées à l'habitation ;

- l'extension des constructions destinées aux activités existantes, nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS ;
- les extensions nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 50 % du volume existant à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS, sans que la construction totale (y compris l'existant) puisse excéder 250 m² de surface de plancher. Les extensions des serres ne sont pas limitées ;
- la création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricole dans le cadre d'une économie agri-touristique à l'intérieur du bâti existant et/ou dans les limites des extensions autorisées et réglementées par les articles A2 à A13 ;
- la reconstruction des constructions sinistrées liées et nécessaires à l'exploitation, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations de toute nature réalisées par une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer l'information du public sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;

En secteurs Ap, sont autorisés les changements de destination des bâtiments **sans modification du volume existant de la construction** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

B. conditions particulières d'autorisation en zones inondables :

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité .

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone A:

- . la reconstruction des bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;
- . les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles ;
- . les extensions et aménagements des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation
- . les changements de destination des constructions permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments pour en faire des bâtiments d'activités agricoles sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil du public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (pompiers, police, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- . Les locaux annexes connexes à la construction destinée à l'habitation, tels que garages appentis, abris piscine, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;
- . Les piscines connexes à la construction destinée à l'habitation au niveau du terrain naturel, un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- . La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur de 20 cm de haut)

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES

RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D48^s ;
- dans les 10 m / axe de la D110^e.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

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

Non réglementé

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS BORDS

Il est rappelé que 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, 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE A 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE A 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé