

ZONE A

ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone Agricole où l'activité façonne et met en valeur le paysage. Il convient de la protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend :

- Un secteur soumis à un risque technologique le long de l'oléoduc Donges – Melun – Metz,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage protégés ou à créer au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores dans une bande de 30 m de part et d'autre de la bordure de la RD 768, où les constructions doivent satisfaire à des normes d'isolation phonique
- Des secteurs humides à préserver pour leur intérêt biologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage rural environnant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes et les terrains de camping et de caravaning non liés à l'activité agricole, excepté sur les infrastructures publiques vouées à l'accueil des Gens du voyage et dans le cadre de camping à la ferme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction permanents ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- toute construction, affouillement de sol et exhaussement de sol dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, changements de destination et les extensions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées à l'activité agricole.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition :
 - Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m²,
 - Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rapporte
- Les changements de destination et extensions à usage d'hébergement et de loisirs accessoire à une exploitation agricole existante et à condition que la construction changeant de destination présente un caractère architectural et patrimonial de qualité et que le projet s'inscrive dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum des bâtiments existants.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole dans une limite de 20 m² d'emprise au sol, à raison d'une construction par unité foncière.
- Le changement de destination pour les constructions identifiées et numérotées sur les plans de zonage et répertoriées dans le rapport de présentation (Launay) à condition :
 - que le projet s'inscrive dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti,
 - que la construction présente une emprise au sol de 100 m² minimum,
 - que la construction soit située à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité,
 - que la destination des bâtiments soit à vocation de tourisme, de loisirs ou d'artisanat d'art,
 - que l'opération n'induisse la création que d'un logement maximum sur l'ensemble du site de Launay,
 - que le projet ne soit pas de nature à générer un trafic automobile important et ne nécessite pas l'augmentation de la capacité des réseaux publics desservant le terrain.
- Le creusement de plans d'eau nécessaires aux activités agricoles.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol sur des terres à vocation agricole.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

A 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

La surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768,
- 5 mètres pour les autres voies.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Habitations

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf contrainte technique dûment justifiée (hangar à séchage, silo, pont roulant,...)..

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

A 11.2 : Les bâtiments d'habitation

Les teintes d'enduit ne devront pas être vives mais reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

A 11.3 : Les bâtiments agricoles et annexes

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement. Les bardages, bois et tôles teintés mats seront autorisés. Les teintes des toitures et des façades ne doivent pas être vives ou criardes. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.