

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole et aux équipements publics d'intérêt collectif. Une ferme isolée figure au plan de zonage sous forme de pastille grisée avec la lettre A numérotée Ax

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Toutes les constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole et aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Les affouillements et exhaussement des sols sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole

*Les installations classées liées à l'activité agricole sont admises dans la zone, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

*Le changement de destination des locaux dans les bâtiments pastillés de Ax dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

***Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long de la R.N. 151, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable présentant les caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les bâtiments à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisé par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation (à usage unifamiliale) en l'absence de réseau public, une déclaration doit être faite auprès du préfet (Article R 1321.6 et R 1321.14 du code de la Santé Publique).

***Assainissement – Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

***Défense incendie :**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées soumis à l'avis et à l'accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. *Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

*Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement des constructions existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).

*Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou en tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures sur voirie ou en limite séparative ne doit pas dépasser 2.00 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil.

Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de

- murs
- murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré
- grillages.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

*Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).