

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles.

Secteur Aa : secteur agricole à occupation limitée en raison de la préservation du site et du paysage.

Secteur Ad : secteur agricole à occupation limitée en raison de l'étude de la déviation de la RN 31

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs Aa et Ad :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux admis sous condition à l'article 2 ci-après.

Secteurs Aa

Est interdit :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que :

Les serres construites en matériaux translucides liées à une activité agricole spécialisée telles que maraîchage, horticulture, pépinière etc....

Secteur Ad :

Est interdit :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que :

Les constructions et installations d'intérêt général.

Article A2 : Occupations et utilisations admises sous conditions :

Les bâtiments à usage d'activités agricoles à condition d'une bonne insertion dans l'environnement

Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation et aux activités existantes dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticulture, activités de pépiniériste, arboriculture, etc.,... (y compris les constructions à usage de logement, bureaux, commerces et services liées aux dites activités) sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 11 suivants pour :

- a) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols qui peuvent être réparés, aménagés.

- b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- c) Les extensions ou additions de faible importance.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Les constructions et installations d'intérêt général sont autorisées en faisant abstraction des articles 3 à 13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la R.N 31.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par les dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article A 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autres que les habitations doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 35 m par rapport à l'alignement de la RN 31 et de sa déviation.
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Article A 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 m des espaces boisés classés.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Les serres construites dans les secteurs Aa ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m au faîtage, dans le reste de la zone, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 m au faîtage du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres structures verticales).

Article A 11 – Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Non réglementée.