PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE DAMPIERRE EN BURLY

A

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Elle comporte deux secteurs et un sous secteur :

Secteurs et sous secteurs	Articles spécifiques concernés
Ah	Articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11 et 13
Ahi	Articles 1, 2, 9, 10 et 11
Ai	Articles 1, 2, 9, 10 et 11

- Le secteur Ah correspond à la partie du lotissement horticole des Noues, située en dehors de la zone inondable. Il comprend un sous secteur Ahi compris dans la zone inondable de la vallée de la Loire (PPRI).
- Le secteur Ai correspond à la zone agricole comprise dans la zone inondable de la vallée de la Loire (PPRI)[1].

Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont limitées à celles définies à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

[1] Se reporter au dossier du PPRI de la vallée de la Loire (règlement+zonage) consultable en mairie

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du Code forestier.

3. Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Aux abords de la RD 952 et à l'intérieur des zones de bruit reportées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiées à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement.

5. Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 952, s'appliquent en dehors des espaces urbanisés les interdictions spécifiques de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sous réserve des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ai et Ahi, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Sont également interdits :

- Dans le secteur Ah, et sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en sous secteur Ahi, les sous-sols.

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

Sont admis en zone A et sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ai :

2.1 - Les habitations, et leurs extensions, nécessaires aux exploitations agricoles à conditions :
- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

2.2 - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme) à condition qu'elle soit exercée dans des constructions et installations existantes.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.4 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.

2.5 - Les activités d'élevage et les élevages domestiques sous réserve qu'ils soient implantés à au moins 100 mètres de la zone urbaine et à urbaniser.

2.6 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.7 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées dans la zone.

2.8 - Sont également admis en secteur Ah, et sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en sous secteur Ahi, les constructions et installations liées à une agriculture intensive et aux activités s'y rapportant y compris les habitations nécessaires à ces activités (centre technique professionnel, centre d'approvisionnement, centre de commercialisation de produits).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Application de l'article R.111-4 cité à l'article 2, Titre 1 du présent règlement.

3.2 - 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 le fond voisin.

3.2 - Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m².

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un réseau de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau public peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Dans le secteur Ah, les eaux pluviales doivent être évacuées dans les fossés prévus à cet effet.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation, devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction, hormis les chemins à usage piétonnier.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - A défaut d'indication figurant au plan, et en dehors du secteur Ah, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'alignement des routes départementales,
- 10 m de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

6.2.2 - Dans le secteur Ah, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum en recul de l'alignement des voies. Dans les croisements, le recul se fait à 15 mètres du pan coupé ou, à défaut, à 25 mètres du point de croisement.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle.
- Soit pour les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ah, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

7.2 - Dans le secteur Ah, les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance de ces limites au moins égale à leur hauteur. Toutefois, par rapport aux limites extérieures de ce secteur, un recul minimum de 5 mètres des constructions doit être observé.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ai et Ahi: il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Ai et sous secteur Ahi:

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ah, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder le nombre de niveaux : R + combles

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Dans le secteur Ah :

- Les bâtiments d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres comptée du sol naturel à la basse goutte.
- Les bâtiments d'exploitation ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage.
- Les serres et les abris-tunnels ne font pas l'objet de limitation.

ARTICLE A11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ai et sous secteur Ahi :

11.1 - Prescriptions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement. Une attention particulière sera portée quant aux choix des matériaux et des couleurs des constructions.

11.2 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Elles sont soumises aux prescriptions stipulées à l'article UB11.

11.3 - Construction à usage agricole

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents de ceux imposés aux constructions à usage d'habitation pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.4 - Dans le secteur Ah :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres de hauteur en bordure des voies et en limite séparatives.

11.5 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.
- Pour les équipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles sauf en secteur Ah : les espaces libres situés le long des voies doivent obligatoirement être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Ai

Ni

Ni

Ai

Ahi

Ulai

Ula

Ai

SECTION I3

LES BEAUMASSES

ROCHEFORT

LES GUILLOT

LE MESNIL

LA MAISON NEUVE

LA CENTRALE

LES BEAUMES

45

37

36

35

33

32

19

18

19

43