TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE DE LANGRES LE
-7 DEC. 2006

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Les constructions et installations autorisées dans cette zone devront rentrer dans le cadre des prescriptions réglementaires de l'article R.123-8 du code de l'Urbanisme.

1) Rappels

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

- l'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris la destruction d'un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1 (7°)

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
⇒ terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
⇒ autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m² et plus,

- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

- conformément à l'arrêté préfectoral n° 3245 du 16 novembre 1998 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 300 m de part et d'autre de la ligne SNCF Culmont-Toul, classée 1N et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A 31 et de la RD 74 classées voies bruyantes de catégorie 2, les

constructions neuves à usage d'habitation devront comporter une isolation conforme aux dispositions du présent arrêté

- Conformément à l'article L.111-3 du Code Rural les bâtiments agricoles qui par dispositions législatives ou réglementaires sont soumis à des conditions de distance d'implantation vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.
Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

- les constructions doivent respecter les prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif au classement en voie à grande circulation des RD 417, RD 429, RD 74 et autoroute A 31, et devront s'implanter conformément aux dispositions de l'étude d'entrée de ville intégrée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les constructions aux destinations suivantes :
  - les bâtiments agricoles, leurs annexes et dépendances, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'Urbanisme y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement directement liées à l'activité agricole sous réserve du respect des règles législatives propres à ces installations
  - les habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont liées à la présence de bâtiments d'exploitation agricole et nécessaires au logement de l'exploitant
  - La transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou dans un but d'hébergement touristique lié au caractère rural et à une diversification de l'exploitation

- l'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)
- Conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, pour les seuls bâtiments agricoles, repérés sur les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, les changements de destination s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol ci-dessus autorisée.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 ACCES ET VOIRIE

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique

- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordure ménagère,...) sans être inférieurs à 4 mètres de largeur.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse, publiques ou privés, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire. Par ailleurs ce dispositif doit

être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit dans l'éventualité ou les prescriptions du schéma d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

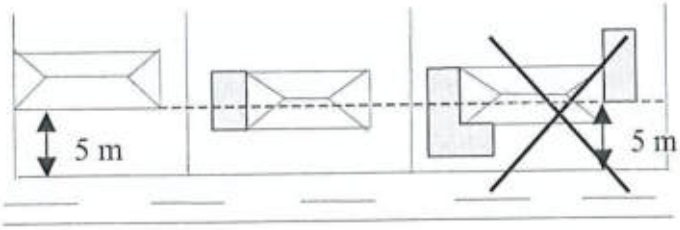
REÇU A LA SOUS-PREFECTURE DE LANGRES, LE
-7 DEC. 2006

A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf dans le cadre de l'assainissement autonome ou une superficie minimale de 1000 m² sera exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue.



- Toutefois les constructions et installations suivantes doivent respecter un recul de (L) par rapport à l'axe des voies comme indiqué ci-dessous :

	RD 74 / RD 417 / RD 429	A 31
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures ou aux réseaux d'intérêt public - Les bâtiments d'exploitation agricole - Les extensions des bâtiments existants*	L = 21 m	L = 40 m
- Les autres constructions ou installations	L = 75 m	L = 100 m

** Dans le cas de bâtiments existants, implantés non conformément à cette règle, les extensions ou les reconstructions après sinistre pourront s'implanter conformément aux dispositions présentées ci-dessus.*

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation, pylônes) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (implantation en alignement ou en retrait)

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative
  - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres (L = H/2 sans être inférieur à 3 m).

- Autres constructions
  - en limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat
    - recul obligatoire de 10 m
  - en limite séparative autre qu'avec des zones urbaines
    - soit en limite séparative
    - soit à une distance au moins égale à L = H/2 sans être inférieure à 5 m. Cette distance pourra être augmentée si des mesures de sécurité l'exigent

- Dans le cas de construction dont la hauteur excède 10 mètres, elle devra être implantée à une distance au moins égale à L = H.

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation, pylônes,...) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, toutefois dans le cas de bâtiment à usage d'activités des distances pourront être imposées afin de garantir la sécurité du site et des constructions.

A 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- La hauteur maximale pour les constructions est limitée à :
  - pour les constructions à usage d'habitation à 8 m au faîtage
  - pour les annexes (abris de jardins, garages,...) à 5 m au faîtage

- pour les constructions liées à l'exploitation agricole 14 m au faîtage à l'exception des silos et des éléments techniques spécifiques pour lesquels des hauteurs supérieures pourront être autorisées

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE DE LANGRES, LE
-7 DEC. 2006

A 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article L.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Bâtiments à usage d'habitation :

Forme :

- Les toitures peuvent comporter plusieurs versants et être couvertes en tuiles ou en matériaux ayant la même apparence de teinte rouge ou rouge nuancé.
Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si :
  - elles sont contiguës à un bâtiment principal

ou pour les bâtiments isolés si :
  - leur surface est inférieure à 20 m² et leur hauteur ne dépasse pas 5 m

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas ou constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, malgré les règles énoncées ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

- La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé, pour les bâtiments à usage d'activités la pente peut être ramenée à 10°.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Clôtures

- en façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à :
  - 1,4 m pour les murs pleins
  - 2 m pour les autres types de clôtures

Dans le cadre de clôtures s'appuyant sur un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas dépasser le tiers de la hauteur globale de l'ensemble.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à :
  - .2 m pour les murs pleins et les autres types de clôtures

- Ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 663 du code civil

Bâtiments d'activités :

Formes :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

- L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale :
  - ton terre cuite pour les toitures
  - ton dans les nuances de beiges à bruns pour les bardages
  - l'usage du bois est recommandé

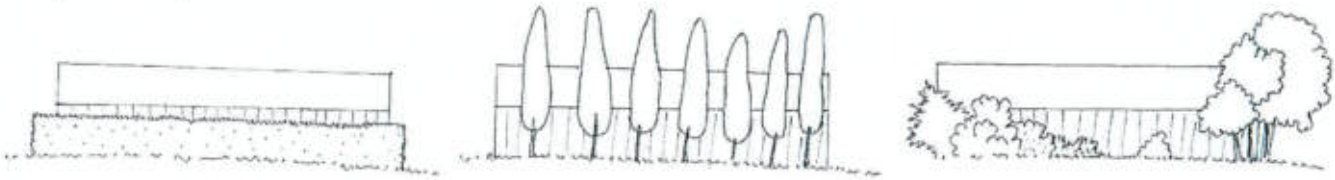
A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés : Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous



non non oui

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
DE LANGRES, LE
- 7 DEC. 2006

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.