

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit à ce titre être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.

Elle comprend un secteur Ap à protéger de toute construction pour des raisons paysagères et économiques.

Une partie de la zone A est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptées celles définies à l'article A2) ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article A2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (exceptées celles définies à l'article A2) ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ap et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole (sachant qu'un maximum de 200 m² de surface de plancher, toutes extensions comprises, peut être affectée à l'habitation à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et de ne pas créer de logement supplémentaire) ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 200 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ;

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables :

- Les gîtes ruraux aménagés dans le volume des bâtiments existants ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40 et la RD249 (y compris la transformation d'usage d'un accès existant).

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur sachant dans tous les cas que :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » doivent être soumises à déclaration à la mairie et nécessiter un avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé) qui s'appuiera sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum,
- les adductions d'eau dites « collectives privées » doivent être soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Eaux usées :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas d'absence ou d'insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au zonage pluvial joint en annexe n°12 du PLU.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE A 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux de communications électroniques, tels que les antennes relais, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

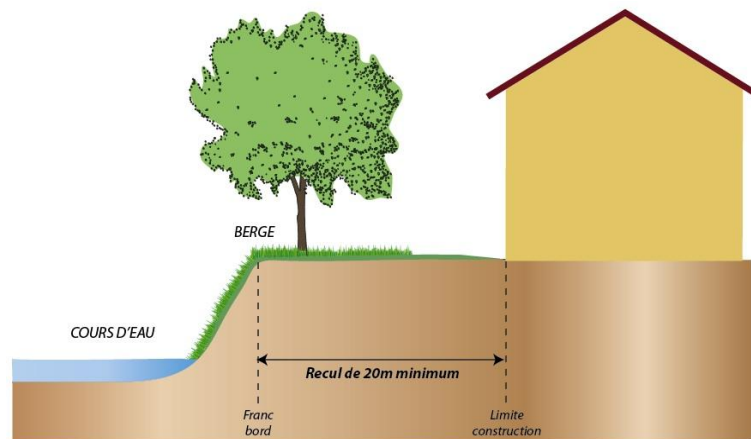
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

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

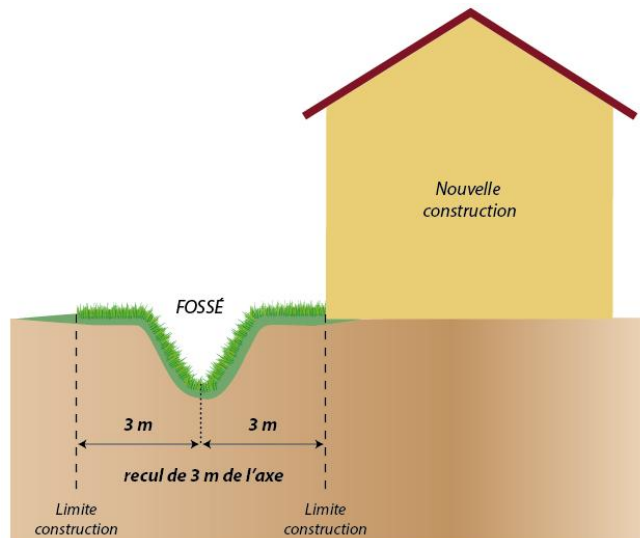
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD140, de la RD 249 et de la Voie Verte ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies et chemins ouverts à la circulation.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).



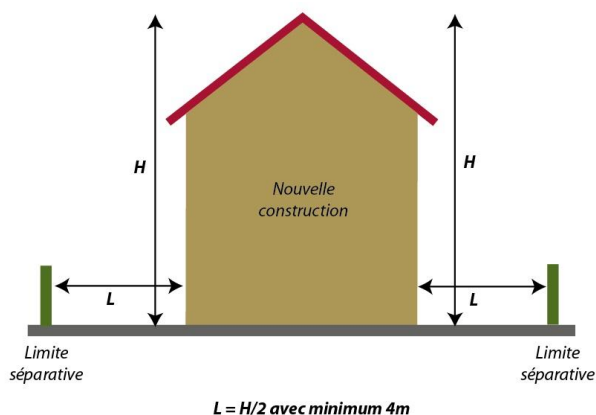
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, en continuité ou non, d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

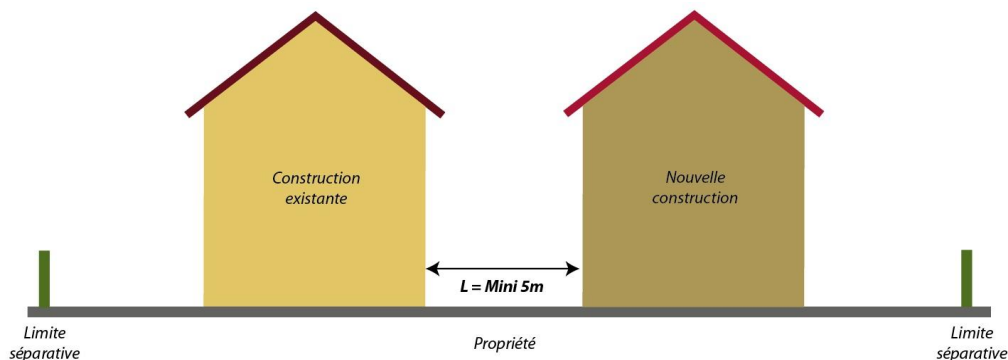
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire devront être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

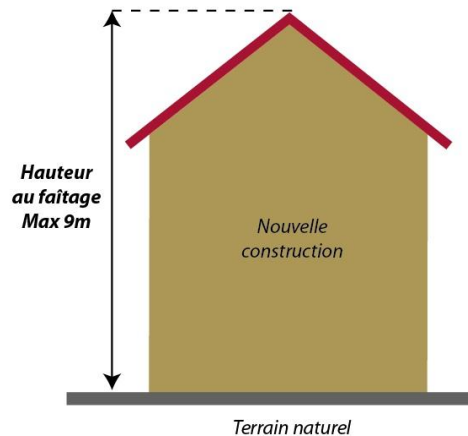


ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage.



ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les clôtures maçonnées sont interdites. Seules les grilles ou grillages, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, ou les haies vives sont autorisés.

Clôtures :

Le long des cours d'eau et fossés, les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

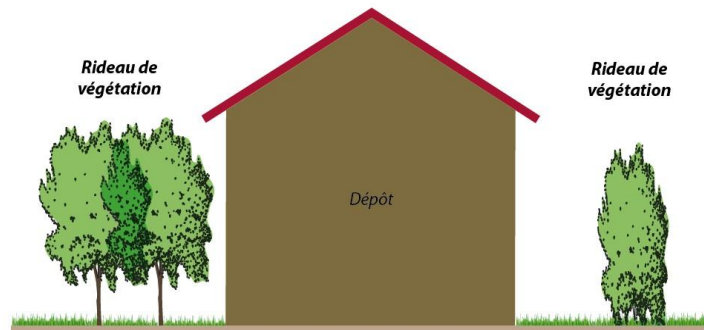
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichage. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.



ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des bacs pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les bacs soient mis en discrétion.