

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES

A, Ah, As et Aco

ZONE A

Caractère de la zone :

Extrait du Rapport du Présentation :

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

La zone Agricole est divisée en 4 sous-secteurs :

- Sous-secteur A : secteur de la plaine agricole de Vourey et des sièges des exploitations agricoles
- Sous-secteur Ah : secteur de hameaux ou écarts au cœur de la zone agricole
- Sous-secteur As : secteur agricole stricte inconstructible de protection paysagère
- Sous-secteur Aco : secteur qui correspond aux continuités écologiques entre milieux naturels et aux liaisons permettant le déplacement des animaux.

La zone A comprend des secteurs où, en raison de la présence de risques naturels forts, moyen ou faibles, des conditions particulières sont imposées aux constructions autorisées dans la zone selon le type de risques. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (constructibilité limitée). Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer aux prescriptions spéciales de la carte des aléas jointe en annexe du présent PLU, pour connaître la nature du risque et les prescriptions s'y référant.

D'autre part, la zone A est concernée par les zones d'effets des canalisations de Transport de Gaz.

ARTICLE 1 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs sont interdits :

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2 - A
- Les terrains de camping et de caravanning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux divers, déchets...), autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole (dans le respect des normes sanitaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'exploitation agricole, non liés à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ou à la remise en valeur des sites naturels.
- Dans les secteurs repérés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage sans autorisation préalable.

Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du Public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

Dans les sous-secteurs As et Aco sont interdits:

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2 - A

ARTICLE 2 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs sont autorisés sous conditions :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole et nécessaires aux constructions, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur A sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les logements de fonction et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine), directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement vacant intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation se fasse de façon attenante à l'un des bâtiments de l'exploitation ;
- les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées ;
- les extensions limitées des logements de fonction dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50m² maximum ;

Dans le sous- secteur Ah sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la restauration des constructions existantes, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 40 m²,
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher et 50m² pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher dans une limite totale pour la construction de 200m² de surface du plancher.

Dans les sous- secteurs As et Aco sont autorisés sous conditions :

- les abris pour animaux liés à une exploitation agricole.

ARTICLE 3 - A : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE 4 - A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- à défaut, justifier d'une ressource privée suffisante en quantité et en qualité s'il y a un établissement recevant du public ;

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement du Pays Voironnais (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit

compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les eaux de vidange des piscines, pompes à chaleur, refroidissement etc... devront être rejetées au réseau d'eau pluviale s'il existe.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions notamment à des fins domestiques.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction. Ils seront installés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ARTICLE 5 - A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque cela est nécessaire, les terrains doivent permettre à la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en lien avec le schéma directeur d'assainissement de la commune.

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

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement en cas d'extension d'un bâtiment à l'alignement, soit à au moins 5 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisés dans les limites de l'alignement existant.

ARTICLE 7 - A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit jouxter les limites séparatives, soit s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, hormis les piscines qui devront toujours s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9 - A : EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur Ah :

le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 60 m² à partir de la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de la superficie constructible.

ARTICLE 10 - A : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous- secteur A :

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction ne doit pas excéder 7,50 m jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère ou 10m au faitage.

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

Dans le sous- secteur Ah :

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 10m de faîtage.

La hauteur des annexes sera limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 - A : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont limités à une hauteur de 1m de même que les murs de soutènement.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit
- les annexes seront réalisées avec des matériaux et un aspect identique au bâtiment principal, à l'exception des annexes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², qui pourront être réalisées avec des matériaux non conformes aux règles habituelles.

Dans le sous- secteur A :

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera le niveau du terrain ;
Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum.

Façade

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits. En revanche, les bardages bois sont autorisés. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (pisé) et le choix devra se faire parmi les coloris RAL annexés au présent règlement. Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Toiture

Seules sont autorisés les tuiles plates, le zinc, le bac acier gris mat ou les plaques ondulées de grandes dimensions. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en couverture des bâtiments agricoles (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

Pour tous les autres bâtiments, les prescriptions sont ceux de la zone Ub du PLU.

Dans le sous- secteur Ah :

Le règlement de l'article 11 de la zone Ub s'applique

ARTICLE 12 - A : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement pour les constructions individuelles ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Dans le sous- secteur Ah :

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 14 - A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - A : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 - A : COUVERTURE NUMERIQUE

Non réglementé.