

Demandeur:

**GAEC FERME DES
CHATAIGNIERS**

**GUILLET SANDRINE, GUILLET
SYLVAIN & MOREL PATRICK**

Site principal objet de ce dossier

**3 La Ferme Neuve
LA CHAPELLE DU FEST
50160 ST-AMAND-VILLAGES**

Sites annexes objet de ce dossier

**Site 2 : La Huberdière
50160 ST-AMAND-VILLAGES**

**Site 3 : Le Calenge
50810 ST-JEAN-D'ELLE**

**PJ 4 : COMPATIBILITE
DES ACTIVITES
PROJETEES AVEC LE
DOCUMENT
D'URBANISME**

JANVIER 2024

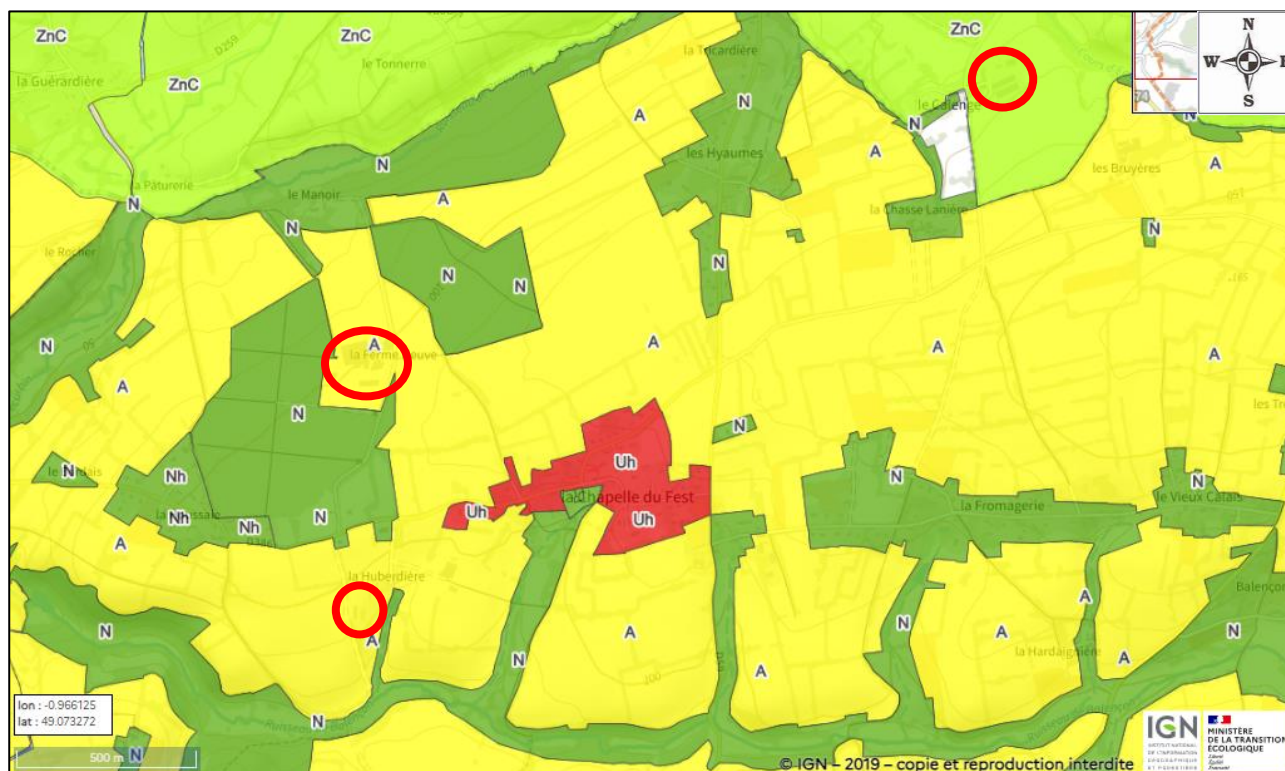
Le projet fait l'objet d'un permis de construire.

La commune concernée par le projet bâtiment est la commune de ST-AMAND-VILLAGES, bénéficiant d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) en date du 22/03/2021.

Selon l'extrait de la carte communale ci-dessous, le site est localisé en zone A (Agricole), pour laquelle les constructions liées aux installations agricoles sont autorisées (voir extrait du rapport de présentation de la carte communale joint ci-après).

A titre informatif, le site « La Huberdière » se situe également en zone A (Agricole) du PLU de ST-AMAND-VILLAGE. Le site « Le Calenge » se situe en ZnC (Zone Non-Constructible) de la Carte Communale de PRECORBIN (ST-JEAN-D'ELLE) en date du 01/06/2016.

Figure 5 : Extrait du plan local d'urbanisme de ST-AMAND-VILLAGES



Source : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Le tableau ci-dessous présente la conformité des sites d'exploitation avec l'urbanisme :

Tableau XLI : Conformité avec le document d'urbanisme

Site	« La Ferme Neuve »	« La Huberdière »	« Le Calenge »
Commune	ST-AMAND-VILLAGES	ST-AMAND-VILLAGES	ST-JEAN-D'ELLE
Section cadastrale	OB	OA	OA
N° parcelles	0425-0426-0427-0428-0526-0527-0530-0567	0403	1181-1182
Document d'urbanisme	Plan Local Urbanisme (22/03/2021)		Carte Communale (01/06/2016)
Zonage du document d'urbanisme	Zone Agricole		Zone non Constructible
Affectation des sols	Agricole		Zone non Constructible
Activité projetée	Agricole		Agricole
Compatibilité	Oui	Oui	Oui

Source : mairies et www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

ZONE AGRICOLE DITE « A »

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- Les constructions et installations sauf celles prévues à l'article A 2.

Dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL (cf. annexes) sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais,
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles¹¹,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif, tels que les éoliennes.
- Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage au moyen d'une étoile « * », les occupations et utilisations du sol admises suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant en raison de son intérêt architectural et patrimonial ;
 - La restauration d'un bâtiment existant, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment ;
 - L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Le camping-caravaning, l'implantation d'habitations légères de loisirs sous réserve que cette activité soit considérée comme dans le prolongement de celle de l'exploitation agricole.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, de camping-cars ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments ou existants.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement, ainsi que sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique.

¹¹ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont notamment concernées les activités d'agro-tourisme : gîte, chambre d'hôtes, goûter à la ferme,...

- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

▪ Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL en annexes), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les terrains constructibles à vocation d'habitation devront présenter une superficie suffisante pour permettre sur un espace de 250 à 300 m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un assainissement non collectif.

Cette taille minimale n'est pas requise pour :

- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction suite à un sinistre,
- la transformation d'usage de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

sous réserve que le terrain puisse admettre une filière d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et stipulées par le S.P.A.N.C.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 30 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD.13 et RD.53 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des voies¹². pour les autres cas.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de clôture.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

¹² Les chemins ne sont pas considérés comme « voies ».

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

b) Bâtiment technique :

Les bâtiments *ne devront pas excéder 12 mètres* par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou installations d'intérêt collectif (éolienne,...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers, clapiers,..., réalisée même partiellement avec des moyens de fortune est interdite.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs éclatantes ou vives, ainsi que le blanc, sont interdites pour les façades et pignons.

Les toitures

Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdite.

Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures, ainsi que les vérandas, devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les tons éclatants ou très vifs sont interdits tant pour les menuiseries, les encadrements, que les ferronneries des habitations et leurs annexes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- Les murs de plus de 1,20 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Les murs pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,20 mètres de haut par rapport à la voie pour les murets édifiés en façade sur rue. Dans le cas où ils sont surmontés d'un grillage, ils doivent être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour l'édification de mur de plus 1,20 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...).

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation.

Une aire de stationnement de 5X5 m² minimum devra être prévue pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

Des adaptations à la présente règle seront tolérées dans le cas d'impossibilité technique, en conservant toutefois le principe de permettre le stationnement de 2 voitures par habitation avec un minimum de 25m².

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes ainsi que les talus doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière), en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-1.7
- situés en bordure de voie, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales est obligatoire.

Les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies publiques ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composée d'essences locales.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront également masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.