

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION 1 _ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient fixes, mobiles ou démontables ;
- les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets ;
- les défrichements dans les espaces boisés ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les garages collectifs de caravanes.

Sont interdites dans le secteur Ar les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions, excepté celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sont admises sous conditions dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction à destination d'habitation de l'exploitant, y compris les annexes, à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et à moins de 50 mètres de l'exploitation.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées 30 % de la SHON existante.
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, à condition qu'elles soient réalisées dans les constructions existantes.
- Les changements de destination des bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural et patrimonial, à condition que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation, à condition d'être entreposées dans les bâtiments clos sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que celui-ci présente un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient inférieurs à 1 mètre et que leurs surfaces ne soient pas supérieures à 50 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- Le stockage des déchets organiques, à condition que les aires de stockage soient conformes à la réglementation en vigueur.

Sont admises sous conditions dans le secteur Ar les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient limitées à 30 m² de SHON.
- Les annexes à condition qu'il n'y en ait qu'une par unité foncière et qu'elle ne dépasse pas 30 m².
- Les piscines à condition qu'elles ne dépassent pas 100 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient inférieurs à 1 mètre et que leurs surfaces ne soient pas supérieures à 50 m².
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation, à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les activités liées au tourisme vert, à condition qu'elles soient réalisées dans les constructions existantes.
- Les châssis et les serres, à condition que leurs hauteurs soient inférieures à 2m50 et leurs surfaces à 50 m².
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que celui-ci présente un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'accès principal sur voie publique devra avoir une largeur minimale de 5 mètres avec plateforme d'attente sur l'emprise privée.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse à créer doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour en particulier aux véhicules de sécurité, de défense incendie, de protection civile et de ramassage des déchets de toutes natures lorsque l'accessibilité en fond d'impasse est nécessaire.

Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE A4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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 des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

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

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE A5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les façades des constructions doivent être implantées dans un retrait compris entre 5 et 50 mètres maximum.

En bordure de la RD2060 le recul est de 100 mètres et de 75 mètres pour la RD960 (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut être autorisée pour les extensions des constructions existantes.

Les annexes doivent être dans l'alignement ou en retrait des constructions existantes.

ARTICLE A7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE A9 _ EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour la zone A.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % dans le secteur Ar.

ARTICLE A10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout et au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîte.

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîte. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE A11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1. Généralités

Le permis de construire ou la déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions impératives 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 environnemental existant à l'harmonie visuelle ou à l'intérêt historique des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2. Toitures

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ...) peuvent être autorisées à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise tels que transformateurs, aux serres, aux abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2m50, aux vérandas, aux extensions accolées à une construction sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible avec l'existant.

- Les bâtiments agricoles auront des pentes de toit inférieures ou égales à 23°, pour les autres bâtiments, une pente de toiture peut être imposée de façon à être en harmonie avec les toitures voisines.
- Les lucarnes rampantes sont interdites.
- Les lucarnes dites « chien assis » sont interdites.
- Les châssis de toit dit à « tabatière » ou les fenêtres de toit sont interdits sur les versants de toitures situés du côté de l'alignement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au versant lorsqu'il forme avec l'alignement un angle compris entre 45° et 90°, ou couvre une partie de bâtiment en retrait de 20 mètres au moins de l'alignement.
- Les équipements photovoltaïques ou panneaux solaires sont insérés sans faire saillie par rapport aux éléments constituant la couverture.

11-3. Matériaux de couverture interdits

- Les plaques métalliques galvanisées ondulées, sauf en cas de remaniement ou de réfection de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les plaques en matériaux de synthèse, fibre ciment ou assimilé ondulées ou planes, visibles du domaine public.

Ces deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau et pour les serres ou vérandas, les couvertures ou bandes d'éclairage zénithal en PVC polyester ou autres matériaux translucides de synthèse (excepté pour les lanterneaux de désenfumage) visibles du domaine public.

- Les couvertures en bacs acier pré laqués de plus de 20 m².
- Les tuiles écailles, mécaniques grand moule ou canal, sauf si ces dernières ont l'aspect de 18 tuiles au m² minimum ou s'il s'agit d'une extension d'une construction existante ou d'une construction annexe pour laquelle est autorisée la mise en harmonie avec les matériaux de toiture de l'habitation existante.
- Les éléments de couvertures complètes posées en losange, sauf s'il s'agit d'un remaniement.

11-4. Murs : revêtements et enduits interdits

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les bardages en matériau de synthèse, fibre ciment ou assimilé, en plaques ondulées ou planes visibles du domaine public, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les enduits dits « plastiques » exécutés sur maçonnerie traditionnelle, les enduits à effet décoratif.
- Les bardages bois visibles du domaine public.
- Les teintes d'enduit blanc pur.

Pour constructions à destination agricole :

- Les matériaux de synthèse, polycarbonates, fibre ciment ou assimilés, en plaques ondulées ou planes, des façades visibles du domaine public.

11-5. Clôtures

Le permis de construire ou la déclaration préalable relatif aux clôtures peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si leur conception ou leur réalisation, par leur aspect ou dimensions peut porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage ou du bâti avoisinant.

Sont interdit :

- les clôtures constituées de panneaux ou plaques préfabriqués en béton plein ou ajouré.

De façon à s'insérer dans le paysage naturel, les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement, et avec l'ensemble des façades et des clôtures environnantes

À cet effet :

Pour la partie habitation :

- Les murs de maçonnerie traditionnelle existants sont conservés ou reconstruits à l'identique.

Pour les clôtures neuves, sont admises :

- Les murs pleins traditionnels d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2 mètres constitués de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit respectant les dispositions de l'article (cf. article A 11-4).
- Les murs bahuts de hauteur comprise entre 0m30 et 0m80 surmontés d'une grille doublée ou non d'une haie naturelle (constituée d'espèces locales et variées), hauteur maximum 2 mètres.
- Les grillages galvanisés ou de couleur verte, doublée d'une haie naturelle (constituée d'espèces locales et variées) ou d'un espace végétalisé et arboré. Hauteur maximum 2 mètres.

Pour la partie exploitation :

- Les grillages galvanisés ou de couleur verte, doublées d'une haie naturelle (constituée d'espèces locales et variées). Hauteur maximum 2 mètres.

Pour les clôtures sur voies publiques ou en limites séparatives dont la parcelle est non bâtie :

- Les murs de maçonnerie traditionnelle existants sont conservés ou reconstruits à l'identique.

Pour les clôtures neuves, sont admises :

- Les grillages galvanisés ou de couleur verte. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le secteur Ar :

- De façon à s'insérer dans le paysage naturel, les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE A12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations ou nécessités par l'activité agricole doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE A13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Pour les projets d'une surface de plancher hors œuvre nette de plus de 1000 m², 10 % du terrain est aménagée en espaces verts.

Pour le secteur Ar, les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 150m² de surface de terrain.

ARTICLE A14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone A.

Dans le secteur Ar, la SHON totale et finale d'extension autorisée est fixée à 30 m².