

## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

**Les secteurs Ab et Ad sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.**

**Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toutes constructions, sauf celles citées à l'article 2.
- 1.5- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation de sous-sol (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales rouges), la création ou l'extension de sous-sol et l'aménagement de locaux d'habitation dont le plancher est plus bas que le niveau du sol.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Dans le secteur A strict, les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles n'empiètent pas sur un espace affecté par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

- 2.2 - Les carrières servant à marrer les champs propres d'une exploitation
- 2.3- Dans le secteur A strict, dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) :
- la mise en conformité des installations agricoles,
  - l'extension mesurée et les annexes jointives ou non des habitations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.4 Dans le secteur Ab, sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.
- 2.5 Dans le secteur Ab, dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services
- 2.6 Dans le secteur Ad, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives, et la construction d'habitations

- 2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).
- 2.8 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques ou hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »

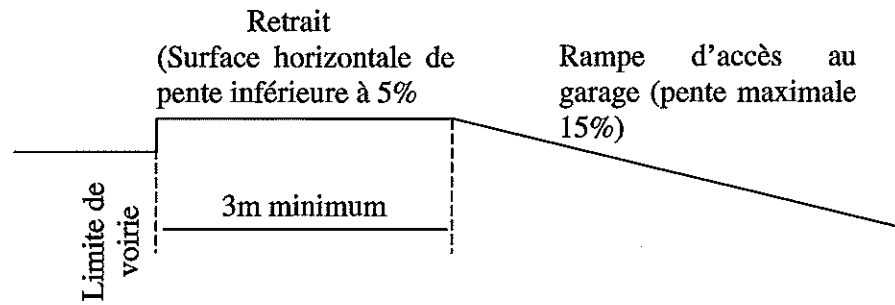
### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 ACCES**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 VOIRIE**

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

#### **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales

##### **4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau). En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

#### **4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE**

- 4.4.1 Pour les habitations, les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.

L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation, et soit contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Dans la zone A strict, les constructions d'habitations liées à l'activité agricole doivent être implantées:

- à 8m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 8m, qui pourra être respecté.
- à 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques

Les autres constructions doivent être implantées :

- à 20m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté.
- à 10m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

- 6.2 Dans les secteurs Ab et Ad, les constructions principales doivent être implantées:

- soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants
- soit à 5m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
- soit à 3m au moins des autres voies automobiles
- soit à 1,5m au moins des chemins et autres emprises publiques

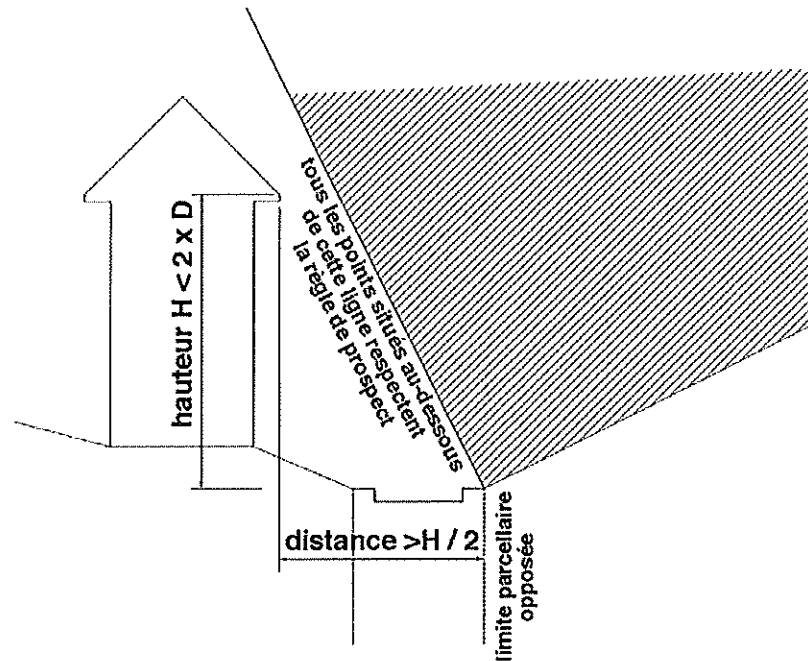
Les annexes d'une surface de moins de 15m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute doivent être implantées:

- soit à 3m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43

- soit à 1,5m au moins des autres voies et emprises publiques

6.4 Dans les secteurs Ab et Ad, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain est situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté

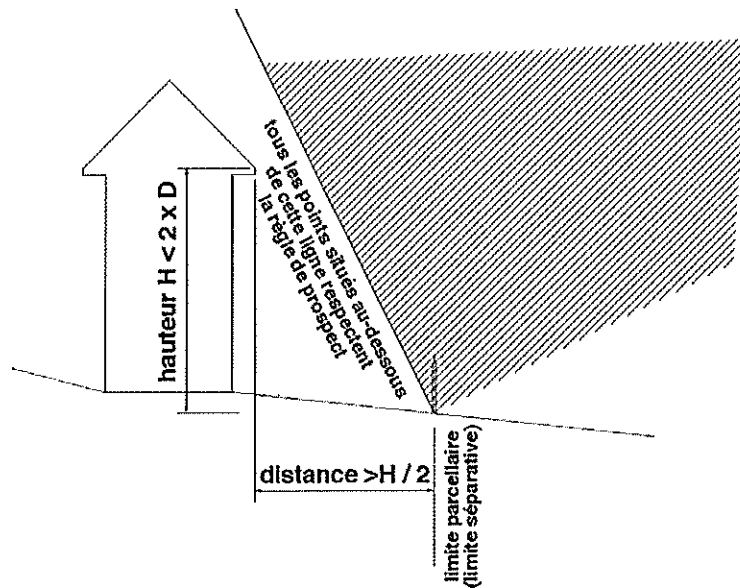
6.3 Dans tous les cas d'application des articles précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



#### Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans la zone A strict, toute construction doit être implantée:

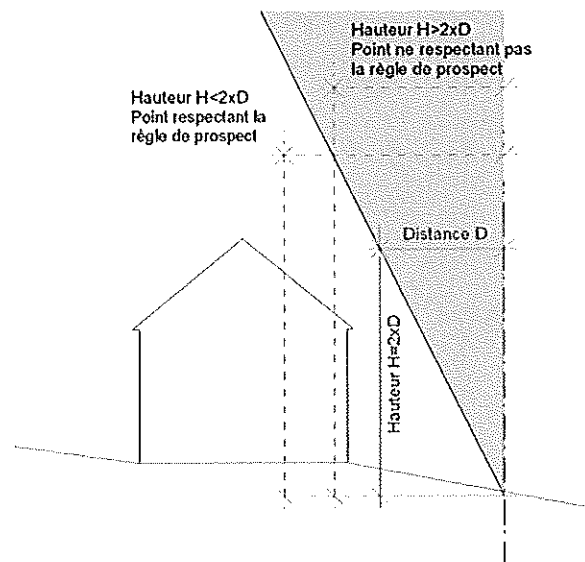
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.
- soit, pour les maisons d'habitation, sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration



- 7.2 Par exception, les éoliennes ne sont pas soumises à la présente règle de prospect, calculée en fonction de la hauteur, mais doivent respecter un éloignement de 5m minimum (calculé à partir de la périphérie du mât, ou de la galette constituant son socle, si celle-ci présente une hauteur supérieure à 50cm par rapport au terrain naturel).

Les ouvrages annexes situés au sol, tel que le poste transformateur, doivent respecter un éloignement minimum de 3m.

- 7.3 Dans les secteurs Ab et Ad, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.



- 7.4 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.

- 7.5 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Dans les secteurs Ab et Ad, sauf pour les petites annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre brute, pour lesquelles il n'est pas prévu de prescriptions spéciales, les constructions nouvelles ne doivent pas être éloignées de plus de 5m des constructions existantes.

**Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

- 9.1 Dans le secteur Ab, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 15% de la surface du terrain.

**Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble, ni 10m.
- 10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

**Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 GENERALITES

- 11.1.1 Les habitations doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants de qualité et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Les bâtiments agricoles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol. Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes, peuvent déroger à cette règle.



### 11.3 ASPECT

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

### 11.4 TOITURES

11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 La pente de ces toitures des habitations devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).

11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.

11.4.4 Pour les constructions à usage d'activité agricole ou artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).

11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité agricole ou artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### 11.5. CLOTURES

11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).

11.5.4 En façade de rue, si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.

11.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

#### **Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

#### **Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.