

chapitre 1 : règlement applicable à la zone A

section 1 :

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées au plus à 100 m du bâtiment principal, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation principale de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation, quelque soit le statut de l'exploitation.
 - Le camping à la ferme sans création de bâtiment supplémentaire.
 - Les constructions liées à l'agritourisme (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées entre 50 m et 100 m d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
 - Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
 - Les installations classées nécessaires à l'activité agricole ainsi que les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés à l'identique ou dans un volume aux proportions comparables.
 - Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage par une astérisque (*), y compris pour transformer celui-ci en gîte rural, sous réserve que ce changement de destination ne nuise pas à l'activité agricole et qu'il génère un revenu ou une aisance complémentaire pour l'exploitant agricole.
-

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

VOIRIE

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Les chaussées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés. Toutefois, cette gestion peut s'effectuer sur l'ensemble d'une opération d'aménagement.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.2. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux crêtes des fossés, canaux et berges des cours d'eau.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services ne sont pas soumis à des règles d'implantation.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. A moins que le bâtiment à construire jouxte 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 5 mètres.

7.2. Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des parcelles forestières soumises au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

7.3. Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services ne sont pas soumis à des règles d'implantation.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Article A9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

Sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques tels que silo, ..., la hauteur absolue des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

10.3 Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Article A11 : Aspect extérieur

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les bâtiments présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une harmonie avec le paysage naturel environnant. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

11.1. Toitures

Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris et le vert foncé.

Les toitures des constructions à vocation agricole devront comporter 2 pans (2/3, 1/3).

Les pentes des toitures de l'habitation seront comprises entre 25 degrés et 35 degrés maximum. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des vérandas, aux garages isolés ainsi qu'aux constructions annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, (...)) ou dans le cas d'extension de constructions existantes, de type création de garages, véranda (...).

11.2. Façades

Seules, les couleurs pastel sont autorisées, avec une dominante de la couleur sable (produit local).-

Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

11.3. Terrassements

L'adaptation au sol des constructions sera réalisée en respectant le terrain naturel, en limitant les mouvements de terrain au strict nécessaire.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

Article A13 : Espaces libres

Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions