- Titre IV -

Dispositions applicables aux zones A

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou naturel des terres et correspondant à des terres agricoles où demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts et accessibles.

Repérage :

Les bâtiments d'élevage ou abritant des animaux sont repérés au plan de zonage par un symbole (petite maison)

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.

La reconstruction après sinistre

Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des installations autorisées dans la zone.

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et assurent une bonne intégration dans le site

La construction et l'extension des habitations principales des agriculteurs exploitants et les habitations destinées au logement du personnel indispensable à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.

Les annexes des habitations devront être accolées ou intégrées à la construction principale.

Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole et que leur localisation ne porte pas atteinte au site

Les installations classées à caractère agricole à condition que ces constructions n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.

Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée 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 et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée 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.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Zones non desservies : en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4.5. Sécurité incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe, et 30 m pour la RD 925
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé (hors façade d'accès) de 0,60 mètres ;
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 925

3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

7.1. Bâtiment principal et d'exploitation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points **(H=L)**, avec un minimum de 4 m.

Sauf dans les cas suivants :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

7.2. Annexes

Les annexes de l'habitation de l'exploitant agricole telles que garage, abri, etc... doivent être traitées, soit en sous-sol de la construction, soit intégrées ou accolées au volume principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes enterrées ne dépassant pas de plus de 0,60 m le sol naturel et aménagé.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul des bâtiments ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau

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

Il n'est pas prévu de règles particulières

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

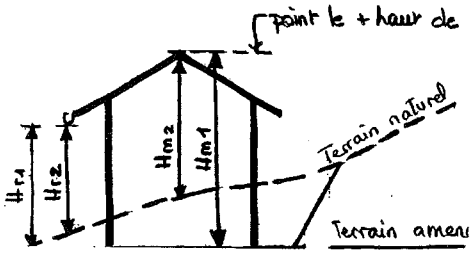
Il n'est pas prévu de règles particulières

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- La **hauteur relative (Hr)** est mesurée entre :
  a) l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hr1)
  b) l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire (Hr2)
- La **hauteur maximale (Hm)** est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
  a) le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hm1)
  b) le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire (Hm2).
  (Cf croquis suivant)

HAUTEUR



Pour les habitations :
La hauteur relative des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres.
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres.

Pour les bâtiments d'exploitation :
La hauteur relative des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule
Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire, de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, le requérant doit fournir les éléments stipulés à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Cela comprend notamment :
- des photographies situant le terrain dans le paysage proche et lointain ;
- un plan masse d'ensemble indiquant les hauteurs des constructions voisines et leur sens de faîtage et la topographie du terrain ; en particulier lors d'implantation de bâtiments situés à proximité ou sur des reliefs où l'aménagement et la constructions peuvent avoir un impact paysager fort (en ce cas indiquer les altitudes de la construction (tous points) et les points référents du relief : crêtes, sommets...) ;
- dans certains cas, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement.

I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Pour le bâtiment d'habitation (de l'exploitant agricole) : le corps de règles de l'article UD 11 s'applique, excepté pour les alinéas suivants :

Dispositions concernant les annexes :
Les annexes devront être accolées ou intégrées à la construction principale.

Dispositions concernant l'aspect des toitures :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile, sous forme de petits éléments plats.

Cependant, les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes, par ordre de priorité :
1- dans l'ensemble bâti où s'insère la construction,
2- dans le voisinage immédiat.

Les matériaux ondulés sont interdits.

11.2 Pour les bâtiments d'exploitation, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et à l'environnement.

11.2.2 Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2.3 L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.2.4 Façades :
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- Les façades devront être composées de parties crépies (soubassement en particulier et murs en maçonnerie) et de parties d'aspect bois. Le bardage sera traité principalement de façon verticale.

Couleurs :

L'utilisation de teintes vives et claires, y compris le blanc, est interdite pour les enduits, peinture et bardages.

Les parties d'aspect bois seront de teinte bois naturel ou de teinte sombre.

Des adaptations pourront être admises pour des raisons architecturales.

11.2.5 Menuiseries :

Le blanc est interdit.

Les bardages d'aspect bois reprendront les caractéristiques existantes.

Les menuiseries (volets, balcons...) et embrasures situées dans les bardages seront de même couleur que ce dernier. Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou sombres.

Les garde-corps seront d'aspect bois, de forme simple peu ouvragée, reprenant les caractéristiques existantes.

11.2.6 Toitures :

Aspect et couleurs :

Les choix seront déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant l'aspect et les matériaux dominants des toitures existantes dans l'ensemble bâti où s'insère la construction.

Aspect lauze, ardoise ou tuile plate, sous forme de petits éléments totalement plats ou tôle prélaquée, dans les tons gris, bruns, brun-rouge selon la dominante locale.

Les couvertures de toiture ondulées sont interdites.

Volumétrie et pentes :

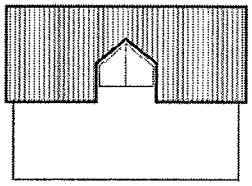
Les toitures doivent être réalisées :

A deux pans minimum, inclinés entre 40 % et 60 %.

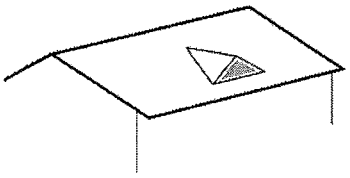
En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

Les débords de toiture devront être proportionnés au volume de la construction sans être inférieurs à 0,60 m

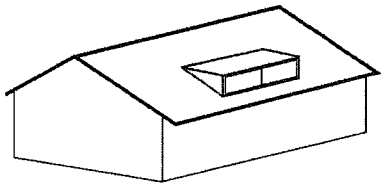
Les ouvertures de toiture présentées en croquis n°1, n°2 et n° 3 sont interdites.



Croquis n°1



Croquis n°2



Croquis n°3

Les toitures terrasses sont interdites.

11.3 Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

11.3.1 Formes et volumes :

Des adaptations peuvent être envisagées dans le cadre de projets présentés avec une recherche architecturale forte et justifiée, ainsi que dans le cas où les dimensions imposées par l'utilisateur rendent souhaitables des ruptures de longueur ou de volume (en façade, en toiture). Les extensions, annexes ou appentis accolés au volume principal pourront avoir une orientation en « contre faîtage » et une pente de toiture différente de celle du volume principal.

11.3.2 Stockage et abords des constructions :

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux ou effluents agricoles, ceux-ci devront être couverts ou dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

11.3.3 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.40 m.

11.3.4 Mur de clôture :

Les murs de clôture sont interdits

L'unité de chaque site doit prévaloir sur les expressions individuelles.

II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- **Les mouvements de terre, qui ne sont pas liés à la construction et à sa desserte,** mais situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

  En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrées à la pente.

  Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

  Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel, sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour la création d'une pente aval de rattrapage qui devra être plantée.

  Les terrains devront être plantés et engazonnées.

  Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant
Les parcs de stationnement doivent être plantés, aménagés et engazonnés.
Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

Les logements de fonction pour les agriculteurs sont limités à 120 m² de S.H.O.N.

Les habitations principales des agriculteurs et leurs extensions sont limitées à 200 m² de S.H.O.N.