

TITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

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

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, bureaux, artisanat, industrie, entrepôts.

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister, et sans dépasser un logement par exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, etc.).
- Les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt général.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés à l'identique ou dans un volume aux proportions comparables, à conditions que le permis de construire ait été déposé dans les deux ans suivant le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé 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 la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ minimum si, dans un rayon de 200 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'axe existant, à créer ou à modifier ou des berges des cours d'eau et à 30 mètres des lisières des forêts.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit. La reconstruction est possible en conservant l'implantation existante,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à édifier devra s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites séparatives,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident est possible en conservant l'implantation existante,
- Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – A : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit. La reconstruction est possible en conservant l'implantation existante,
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 9 – A : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – A : Hauteur des constructions

Bâtiments d'exploitation :

- Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante : la hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).
La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation : le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiment d'habitation :

- Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante : la hauteur des constructions est mesurée, au faitage, à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

▪ Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8 mètres.
La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Bâtiment existant :

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Article 11 – A : Aspect extérieur

Dispositions générales :

"Le permis de construire 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".

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 10°. Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Bâtiments d'habitation :

La toiture devra présenter une pente minimale comprise entre 20 et 45°. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisés avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront, par leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

Article 12 – A : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

20% de la surface faisant l'objet d'une construction doit être planté et rester perméable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.