

TITRE IX : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions ou installations sauf celles soumises à conditions en article 2.

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 constructions agricoles qui doivent obligatoirement préexister, et sans dépasser un logement par exploitation,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les constructions, les aménagements, les extensions nécessaires et accessoires à l'exploitation agricole tels que le camping à la ferme, l'aménagement de gîtes ruraux, de fermes auberge, de locaux destinés au commerce lié à l'exploitation agricole dans les bâtiments existants.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, repérés dans les documents graphiques par le sigle « * », dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité de pépiniériste et à la vente sur place de la production.

Dans le secteur tramé « bleuté », secteur concerné par des inondations :

- L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau.

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 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.

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.

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.

L'emprise des nouvelles voies destinées aux piétons ou aux circulations douces n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage...sauf création de plans d'eau).

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à

la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise des voies.

Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier et 30 mètres des parcelles forestières.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites d'emprise,

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

Règles générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (h/2 minimum 4 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts soumises ou non au régime forestier, et à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre des limites séparatives,

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contigües ou isolées les unes 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.

Article 9 – A : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – A : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation, c'est-à-dire résultant de la projection verticale du bâtiment toutes saillies confondues.

Règles générales :

- Pour les constructions à usage agricole :

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 12 mètres.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Règles particulières pour toutes les constructions :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction ou installation pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – A : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles relatives aux toitures et aux façades des constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être adaptées ou modifiées en cas de projet visant à utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions ou installations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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 constructions autour d'une cour intérieure.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

- Pour les constructions à usage agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : toutes les constructions devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans, de couleur sombre.

La pente minimale des toitures sera de 20°.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

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

La couverture dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge sera privilégiée.

Les extensions des constructions existantes 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 constructions 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.