

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ac** reprend des terrains agricoles pouvant accueillir des locaux de vente de produits agricoles, commerciaux liés à l'activité agricole.
- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Ar**, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur Ari**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans le secteur Ar et Ari, toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans le secteur Ac, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles reprises dans l'article 2.

1.6 - Dans le secteur de zone Ai, sont interdits :

1.6.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.6.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.6.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.6.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.6.5 - les sous-sols.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS SPECIALES.**

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation 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 :

2.1 - les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.2 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

2.3 - les établissements industriels et commerciaux dont l'activité est liée à l'activité agricole,

2.4 - les installations classées liées à l'activité agricole,

2.5 - les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

2.6 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.6.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.6.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.6.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.6.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.6.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.7 - Dans le secteur Ac, sont autorisés :

2.7.1 - Les locaux de vente de produits agricoles,

2.7.2 - Les bâtiments liés à l'activité économique autorisée dans le secteur.

2.8 - Dans les secteurs Ai, sont autorisés :

2.8.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.8.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.9 - Dans les secteurs Ar et Ari, sont autorisés :

2.9.1 - la mise en conformité des installations agricoles,

2.9.2 - l'extension des constructions liées à l'exploitation agricole.

2.9.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.9.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.2.3 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles. Ces derniers doivent respecter le règlement sanitaire départemental.

4.3 - Eaux pluviales :

- 4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).
- 4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.
- 4.3.3 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.
- 4.3.4 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- 4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et pour les bâtiments annexes, des implantations autres peuvent être autorisées.

6.4 - Toutefois, il peut ne pas être fait application de ces règles de recul dans les cas suivants :

6.4.1 - aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre, d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas de diminution du recul actuel,

6.4.2 - implantation d'un équipement d'infrastructure.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.3 - Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, changements de destination ou bâtiments annexes ou de reconstruction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions d'habitations ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités :

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.1.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :

11.1.4 - L'unité d'aspect des constructions d'habitation doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisent entre eux.

11.1.5 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.1.6 - Les constructions à usage d'habitation se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé (queue de geai, fenêtre à petits bois, etc. ...) devront affirmer ce parti pris et pour cela :

- respecter les proportions de l'habitat régional, bas, étroit, en longueur.
- posséder des pentes de toits égales ou supérieures à 40° et des lucarnes rampantes ou à deux versants.
- utiliser des coloris de façades s'harmonisant à l'environnement traditionnel.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.1.7 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.1.8 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

11.2 - Toitures :

11.2.1 - Pour les bâtiments agricoles, les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

11.2.3 - Concernant les habitations, les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2.4 - Pour les habitations, en cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue. Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants.

11.4 - Les clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.4.2 - Les haies constituées d'alignement d'essences à feuillage persistant (thuyas, conifères...) sont interdites.

11.4.3 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.4.4 - Les grillages sont admis doublés d'une haie vive ainsi que les murs de maçonnerie de même nature et en continuité du bâtiment principal ou reliant les bâtiments annexes.

11.4.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.4.6 - Dans les secteurs de zone Ai et Ari, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.6 - Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.