

## **CHAPITRE I – ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A :**

C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

**Le secteur A autorise uniquement les constructions ou installations liées à l'activité agricole.**

Le document graphique a délimité un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol où l'exploitation et les installations sont autorisées si nécessaire.

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

En zone A, toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

Certains biens et activités sont interdits sur les parcelles inscrites dans le zonage du plan de prévention des risques. Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

#### **Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

1. La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
2. Les constructions à usage d'habitat autorisées devront être implantées à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité.
3. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
4. Les constructions et aménagements, au titre de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, peuvent être autorisés.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
6. Les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes, dans la limite de 70m<sup>2</sup> de superficie de bassin et à condition d'être implantées à maximum 15m de la construction existante principale.
7. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions autorisées à usage d'habitation et de repos comprises dans une bande 300 mètres pour l'A62 et la voie ferrée et 100 mètres pour la RD820, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
9. En zone inondable, sont autorisés les constructions liées à l'activité agricole à

condition de respecter le règlement du PPR.

10. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes comprises. La surface de plancher après travaux ne devra pas excéder 250m<sup>2</sup>, (hors piscine). Les annexes devront être implantées à maximum à 15m du bâtiment principal d'habitation.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article A 3- Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les parcelles riveraines de la RD820 et de la RD 50 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

#### **2 – Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

### **Article A 4- Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 – Assainissement**

##### **a- Eaux usées**

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le constructeur doit le réaliser à sa charge. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

##### **b- Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

#### **3- Électricité- téléphone**

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

#### **Article A 5- Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

#### **Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à la voie qui la dessert. Ce retrait sera au moins égal à :

- \* 50 mètres de l'axe de l'autoroute A62.
- \* 35 mètres pour les maisons d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD820 ;
- \* 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- \* 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise du domaine public fluvial au moins égale à 20 mètres.

3- Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de l'article A 6, paragraphe 1, peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

#### **Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 mètres.

2 – Toutefois, les locaux annexes aux constructions existantes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) dont la hauteur n'excède pas 3 mètres et dont la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 mètres de long, peuvent être admis en limite séparative.

3 – De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (repérés dans la liste des servitudes d'utilité publique sous le sigle A4), toute construction devra, au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge

de recul (4 mètres), et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

4 – Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

#### **Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

#### **Article A 9- Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article A 10- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

#### **Article A 11- Aspect extérieur**

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.

##### **1 - Nouvelles constructions**

###### **a - Les constructions à usage d'habitation**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toutes les façades devront être dans les tons des maisons anciennes (beige, gris), à l'exclusion de la teinte blanche. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

###### **b- Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Il est recommandé de consulter le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) pour l'insertion du bâtiment au sein de son environnement.

###### **c - Les clôtures**

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour

une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.60m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toutes les clôtures devront rester perméables à la petite faune, en pratiquant des passages quel que soit le matériau utilisé.

## **2 – Changement de destination des bâtiments**

### **a – Volumes et formes**

La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **b – Toitures**

La pente des toitures sera conservée.

### **c – Façades**

Les façades seront reprises à l'identique.

### **d – Clôtures**

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.60m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toutes les clôtures devront rester perméables à la petite faune, en pratiquant des passages quel que soit le matériau utilisé.

## **Article A 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article A 13- Espaces libres et plantations**

Les chemins d'accès aux bâtiments devront être accompagnés d'arbres en alignement ou de haies mixtes rurales.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

### **1 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

**2- Autres plantations existantes**

Les espaces entourant les bâtiments agricoles qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts ou de haies pour l'insertion du bâtiment au sein de son environnement.

Il serait souhaitable que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

**Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article A 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet