

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée protégée au titre de l'activité agricole.

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

Art. A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A2.

Art. A2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1- Rappel :

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments à usage d'activité agricole doivent respecter les conditions de distance en vigueur, en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et le règlement sanitaire départemental.
- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

2- Sont admises, si elles respectent les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles devront obligatoirement être situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation; en cas d'impossibilité technique justifiée, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au

Modification n°3

bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols rendus nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif
- Le changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage (document n°4), dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle construction soit à usage principal d'habitation, à usage d'hébergement, ou à usage d'activité d'accueil ou de loisirs. Ce changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques d'intérêt général et d'irrigation.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (gîtes, fermes-auberges...).
- Les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.
- L'extension d'habitations dans une limite de 30% de l'existant sans excéder 50 m² (*d'emprise au sol ou de surface de plancher, emprise ou surface comptée à la date d'approbation du présent règlement*) et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les annexes dans la limite de 25 m² (*d'emprise au sol ou de surface de plancher, emprise ou surface comptée à la date d'approbation du présent règlement*).
- La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.
- Les canalisations de transport et de distribution d'énergies.

Les haies préservées en vertu de l'article L 151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. A3 Accès et voirie

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie

Art. A4 desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Art. A5 Superficie des terrains

Non réglementé

Art. A6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dérogations mentionnées à l'article A 1 :

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'emprise des voies communales et à au moins 20 mètres de l'emprise des routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à la reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement,
- aux travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,
- aux constructions liées à un service public.

Art. A7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf dérogations mentionnées à l'article A 1 :

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments situés en limite séparative.

Art. A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Art. A9 Emprise au sol

Non réglementée, sauf extensions et annexes autorisées dans la zone (*article A2*).

Art. A10 Hauteur des constructions

Sauf dérogations mentionnées à l'article A 1 :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt

Art. A11 Aspect extérieur

1 - Principe général

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.

- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations, sous réserve du respect de l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret 2006-1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

2 - Dispositions particulières

Dispositions particulières pour les habitations :

- Les matériaux des nouvelles constructions principales à usage d'habitation devront présenter l'aspect de la brique, de la pierre bleue, du grès, des tuiles ou ardoises avec possibilité d'intégrer en faible proportion des matériaux présentant l'aspect de la pierre, du bois ou du ciment enduit.
- Les murs extérieurs des extensions doivent être réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou présenter l'aspect de la brique ou de pierre bleue, si la construction principale n'est ni en brique ni en pierre bleue.
- Les tôles nervurées non visibles depuis le domaine public sont admises pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Le long des routes départementales n° 20, 83, 156, 170, 964: dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation d'une habitation, 70% minimum des façades devront être réalisées en matériaux similaires aux matériaux traditionnels (*briques rouges, pierres bleues*).

Dispositions particulières pour les bâtiments d'activité :

Les tôles nervurées (*bac acier ou imitation tuile*) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Autres dispositions particulières :

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Les constructions en matériaux translucides (*serres, vérandas, ...*) sont autorisées,

- Les abris de jardin en bois sont autorisés,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur toute construction et clôture,
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale,
- En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la nouvelle construction ou l'extension devra être réalisée en harmonie avec les constructions existantes. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter.
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- Les bardages sont autorisés pour les constructions à usage d'activités, sous réserve d'être soit de teinte foncée, soit en bois traité avec soubassement en parpaings ou béton enduit.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Art. A12 Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Art. A13 Espaces libres et plantations

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site, y compris les annexes (*silos, fosses à lisier...*).

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre pour 4 places de parking.

Tout arbre abattu doit être remplacé en proportion équivalent par une plantation d'essence(s) locale(s).

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Aucun arbre de haute tige ne pourra être planté à une distance inférieure à 6 mètre de la limite légale du chemin de fer.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. A14 Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.