

## **Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A**

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

- ✓ à l'exploitation agricole (constructions, extensions, installations, ...) telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir de bâtiment formant le siège d'exploitation et être situées à plus de 100 m de toute construction et installation ressortant d'une autre exploitation agricole.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres ou terre) et sous réserve d'être situé à plus de 100 m de toute construction et installation ressortant d'une autre exploitation agricole.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Les extensions du logement de fonction de l'exploitant sous réserve de ne pas réduire les distances d'éloignement de 100m par rapport aux constructions et installations ressortant d'une autre exploitation agricole.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au plan de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7<sup>ème</sup> alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;**

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puit est admise pour les constructions agricoles non destinées à l'habitation.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées

au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent être édifiées :
  - à 75 m minimum en retrait de l'axe de la D 857 et de l'axe de la RN 157
  - à 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales (D110 et D29)
    - Ce retrait est porté à 35 m de l'axe sur la D29 pour les habitations,
  - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole

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

- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - Hauteur\* maximale des constructions :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des silos, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 25 m.

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

**Couvertures- toitures**

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et secteurs couverts de panneaux solaires doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

**Clôtures**

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont

interdites.

**ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé