

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

ZONE AGRICOLE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

### **Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont liés :

- A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
- A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
- A la création d'un talus planté de type cauchois.
- A l'activité agricole.

1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.

### **Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

### **Sont seules autorisées**

2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. L'extension des constructions existantes ainsi que les annexes jointives ou non nécessaires à l'exploitation agricole.

2.4. Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

**Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

□ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

**Article A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.

3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété.

**Voirie**

3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.

3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.

3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.

3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

**Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

**4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un prétraitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. 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. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.4. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de tout aménagement. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.

4.3.5. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...

4.3.6. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.

4.3.7. Dans le cas de construction de bâtiment, la récupération des eaux de pluies devra être privilégiée.

4.3.8. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Le terrain d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1 200 m<sup>2</sup>.

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

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 15 mètres.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

7.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent observer un recul minimum par rapport aux limites séparatives égal à :

- la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres afin de respecter le voisinage.
- 20 mètres minimum des limites de la zone Nf.

- 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

7.3. La construction de nouvelles installations nuisantes doit observer un recul minimal de 50m par rapport aux limites des zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

Dans le cas de bâtiments agricoles destinés à changer de destination, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

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

10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder :

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
- 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder :

- 15 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

10.3. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

**Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes :**

#### **11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes destinées à l'habitation, de construction d'annexes à l'habitation, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

#### **11.2. Adaptation au sol**

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

#### **11.3. Aspect**

11.3.1. Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- Toute architecture ou copie d'architecture étrangère à la région,
- Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans de bois, marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
- L'emploi pour les murs de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

11.3.2. Les revêtements de façade des habitations doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.3.4. Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

#### **11.4. Agrandissements**

Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

#### **11.5. Clôtures**

11.5.1. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage, d'une hauteur maximale de 1,20m, sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

11.5.2. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux sont interdits.

#### **11.6. Ouvertures**

11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.

11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.

11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

#### **11.7. Toitures**

11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.

11.7.2. Les toitures sont en matériaux mats de tons ardoise, tuiles de terre cuite naturelle ou vieillie ou zinc. Elles peuvent également être en chaume.

11.7.3. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente compris entre 35 et 60°.

11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.

11.7.5. Pour les constructions adossées, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :

- soit présenter une pente proche de celle de la construction principale,
- soit que le plan contenant la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
- que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage de la construction principale.

11.7.6. Les toitures terrasse sont interdites sauf :

- pour les constructions s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivelée de terrain.
- dans le cas d'architecture intégrée dans le site.

11.7.7. Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

#### **Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

#### **Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.4. Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.

13.5. Les alignements d'arbres de haut jet nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

13.6. La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de la plantation d'alignements d'arbres de haut jet.

**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article A 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières