

## RÈGLEMENT DE LA ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone agricole est à protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur An, dans lequel les possibilités de construction sont limitées.

Elle comprend un sous-secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'évolution des activités existantes.

Cette zone agricole est également concernée par plusieurs trames :

- Pour la protection des zones humides
- Pour la protection des corridors écologiques.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (sous secteur indicés « i »), celles relatives au périmètre de protection des puits de captage et par les prescriptions relatives au classement sonore de la RD 43.

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

#### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article A 2.

#### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zones A et Ai :

- Les constructions, réhabilitations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiment, locaux de transformation, de conditionnement et de vente, tunnels, silos, serres...).
- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole\* existante.
- Les aménagements et extensions limitées de bâtiments existants nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante.

Extension limitée : la surface de plancher créée doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder

140 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments ayant déjà atteint ce seuil, une extension pourra être autorisée sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher existante.

- Les exhaussements ou affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation autorisés dans la zone, sous réserve que ceux-ci s'intègrent dans le paysage.
- Dans la zone couverte par le périmètre d'un corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, uniquement les bâtiments agricoles, les constructions et installations autorisées précédemment à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante dans le périmètre ou à proximité immédiate.

#### En zones A, Ai, Ae et An :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les bâtiments d'habitation, implantés dans une zone agricole (A, Ai, Ae ou An) ou dans une zone limitrophe à la zone agricole, disposant d'une surface de plancher de minimum 60 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet, dans la zone agricole citée précédemment ou dans une zone limitrophe :
  - o D'une extension limitée de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>2</sup> (existant + extension).
  - o De constructions annexes (abris de jardin, garage...) à une habitation existante dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) au total sur l'unité foncière.
  - o D'une piscine à condition d'être liée à une habitation présente dans la zone et dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans le volume existant, si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole. Pour le bâtiment pouvant changer de destination n°26, il faut également que ce changement de destination conduise à une réduction de la vulnérabilité pour la partie située en zone inondable.
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Dans les zones relatives à la protection des puits de captage, reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).

#### En zone Ae :

- Le changement de destination à vocation économique.
- L'extension à vocation économique, dans la limite totale après extension de 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

<sup>2</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

**En zone Ai :**

- Toutes les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).

**En zones A, Ai, Ae et An, y compris dans le périmètre d'un corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des zones et secteurs humides sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

**Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'assainissement des eaux pluviales (article DG 7).

**- Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits ou forage est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

**- Assainissement : eaux usées**

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées (excepté les bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé (Cf. étude de zonage d'assainissement).

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

**- Protection incendie**

Toute opération doit prévoir la défense incendie par l'installation de poteaux d'incendie ou de réservoirs répondant aux exigences du Service de la Protection Civile.

**Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul s'appliquent par rapport à l'axe des routes départementales :

- RD 4 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions
- RD 35 et RD 43 : 15 m pour toutes les constructions.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

#### **Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions annexes et piscine doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres de tout point de la construction d'habitation principale. Cette règle ne concerne pas les annexes à usage agricole.

#### **Article A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article A 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 10).

##### **En zones A et Ai :**

La hauteur maximale est fixée à :

- 15 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles.

##### **En zones A, Ai, Ae et An :**

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques liées aux constructions agricoles, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

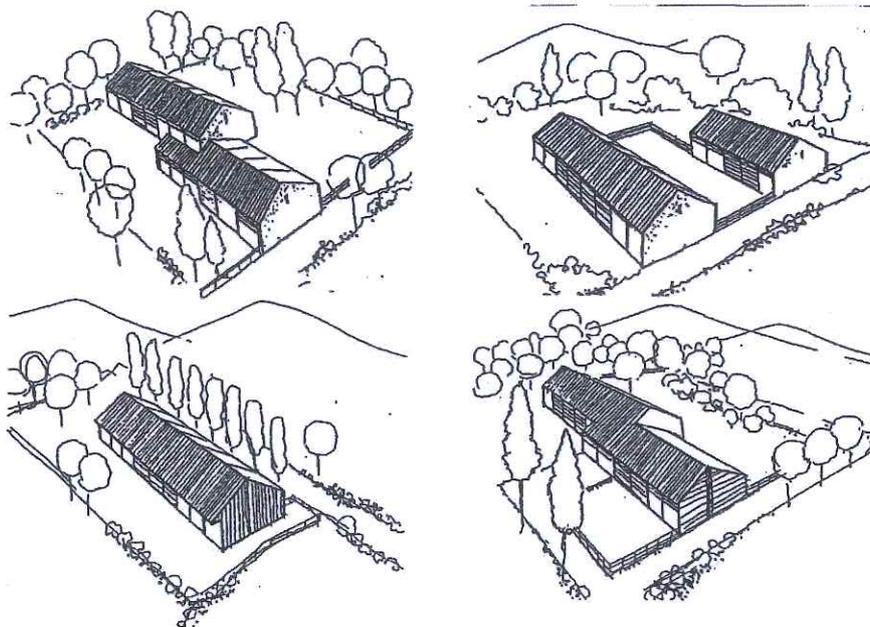
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Toutes ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

#### Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

Pour les constructions agricoles, la monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.



#### Article A 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 11).

**En zones A, Ai, Ae et An :**

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

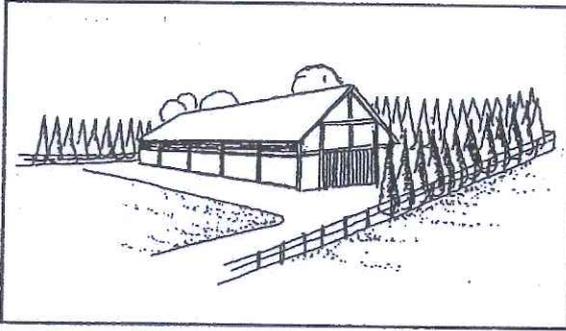
Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur.

**Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

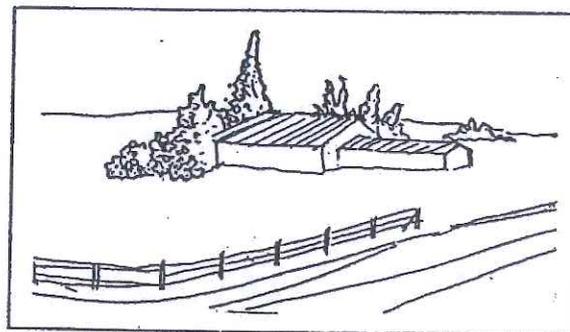
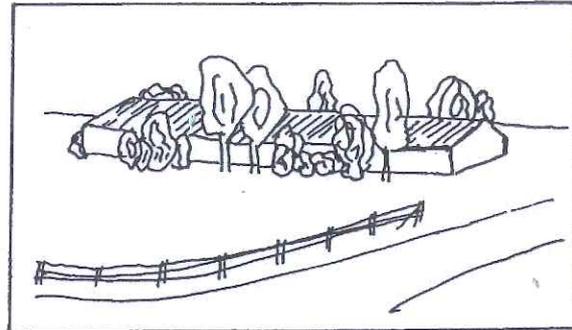
Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.



Les haies de conifères sont particulièrement mal adaptées à la région.



Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions présentes dans l'annexe 4 du présent règlement.

Dans toutes les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides et aux installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article A 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article A 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.