

# ZONE A

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux définis ci-dessous.

Cette protection a pour but de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel et dans laquelle sont autorisées toutes les pratiques liées aux activités agricoles.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappel : tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés sur le document graphique.

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art A 2, contraires au caractère de la zone sont interdites.

- Toute occupation et utilisation du sol, y compris les déblais-remblais et dépôts de matériaux dans les secteurs exposés aux risques naturels forts tels qu'identifiés sur le document graphique.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### Rappel

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

1. Les constructions et installations à usage agricole ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage de logement de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation telle que définie dans le rapport de présentation.
- Etre implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers.
- Edifier qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation, intégré dans le volume ou à proximité immédiate de l'exploitation. La surface ne devra pas dépasser 180m<sup>2</sup> de SHON.

- La sortie du chemin d'accès à l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).
- 2. Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone et les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres ou 150m<sup>2</sup> de SHON.
- 3. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- 5. Les campings à la ferme dans la limite de 6 emplacements.
- 6. Une seule annexe est autorisée à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate du bâtiment principal existant, que sa surface soit inférieure à 25m<sup>2</sup> de SHOB, et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 3,50m.
- 7. Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel ou de ses récoltes : être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- 8. Les affouillements et exhaussements de sols sont admis s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.
- 9. Tout projet futur de construction ou d'installation situé dans les secteurs exposés aux risques naturels modérés tels qu'identifiés sur le document graphique, ne devront pas aggraver lesdits risques ni en provoquer de nouveaux.
- 10. Les dépôts de matériaux inertes sont autorisés sur le secteur délimité sur le document graphique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 – Accès et voirie**

#### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et rendre possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée.

Un seul accès commun sera autorisé à l'exploitation agricole et à l'habitation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères ainsi que du déneigement.

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les cheminements piétons et les sentiers sont à conserver.

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

---

Tout projet futur de construction ou d'installation situé dans les secteurs exposés aux risques naturels modérés tels qu'identifiés sur le document graphique, ne devront pas aggraver lesdits risques ni en provoquer de nouveaux.

### Eau

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

### Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Là où existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel ne sera autorisé que si la capacité des sols le permet et si l'autorité compétente autorise la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

Le propriétaire devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

#### b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est de règle quand la capacité des sols le permet.

Le propriétaire devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

### Electricité-téléphone

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

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

---

Sans objet.

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

---

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de :

- 18m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.
- 10m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération.
- 8m par rapport à l'axe des voies communales.

### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul d'au moins 10m calculé à partir de l'axe du ruisseau lorsque son lit est inférieur à 5m et sans ravin (pente moyenne des berges < à 50%, ou du sommet des berges, lorsque son lit est supérieur à 5m et sans ravin.

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

---

Le débordement de toitures jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En accompagnement de logements existants, les annexes implantées en limite séparative pourront être autorisées si leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage et si leur surface hors œuvre brute totale n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

Les postes de transformation en cabine basse, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

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

---

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions édifiées sur une même propriété.

Les constructions annexes, sauf impossibilités techniques, devront être accolées ou intégrées au bâtiment principal sauf si elles sont totalement enterrées.

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

---

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

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

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

- la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 6,00 m sur sablière et ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles,
- la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 9 m au faîtage en règle générale, mais possibilités exceptionnelles de dépassement pour permettre l'installation d'éléments techniques spécifiques du fonctionnement des activités.

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

---

##### Dispositions générales

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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

##### Les toitures

- Les toitures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.
- Les toitures seront obligatoirement à 2 pans, le faîtage étant parallèle aux courbes de niveau ou ayant le même sens et la même orientation que ceux du bâti existant.
- Les pentes seront comprises entre :
  - bâtiments agricoles : 30 et 50 %
  - bâtiments d'habitation : 40 et 80 %
- Les matériaux de couvertures devront être adaptés aux pentes exigées.

#### Les matériaux et couleurs de façades

- Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
- Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- Les teintes foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.
- les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre du pays.
- Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
- Les bâtiments d'habitation : on se référera à l'article UC11.
- L'utilisation de bardage bois sur les façades exposées est recommandée.
- Le bois sera de teinte naturelle ou imprégné d'une teinte sombre.
- Les murs en maçonnerie seront obligatoirement crépis ou peints.

#### Clôtures

D'une hauteur maximale de 1,0 m, elles devront être de type agricole à base de fils métalliques linéaires uniquement.

#### Les bâtiments annexes

Ils seront complètement bardés de bois.

Ils seront traités de la même manière que les bâtiments principaux pour constituer un ensemble homogène, en reprenant tout ou partie des caractéristiques du bâtiment principal.

#### **Article A 12 – Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitants et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

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

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols**

---

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.