

CHAPITRE VII – ZONE A

La zone A comprend **des secteurs Aa**, inconstructibles.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.
- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.3.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique.
- I.4.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'article A2.
- I.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.6.** Les constructions à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages ou installations destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.7.** Les constructions à moins de 30 mètres des lisières forestières.
- I.8.** Les constructions à moins de 15 mètres du pipeline qui traverse le ban communal.
- I.9.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et à condition :
 - de rester compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux et voiries).
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol, s'ils sont nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.4.** Les affouillements et exhaussements nécessaires s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.5.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- 2.6. Sauf dans les secteurs Aa,**
- 2.6.1.** L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition :
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation au vue de la réglementation en vigueur ;
 - que les constructions à usage d'habitation ne soient autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité. Sauf nécessité technique justifiée, ces constructions devront être intégrées ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure. Un logement au maximum sera autorisé par exploitation. Sa surface ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher.
 - que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage
- 2.6.2.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés ou attenants aux bâtiments agricoles.
- 2.6.3.** La création de structures d'accueil et d'hébergement à la ferme, mais sans possibilité de changement de destination à des fins non agricoles, à condition que :
- la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante ;
 - les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions agricoles préexistantes.

Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Les réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

6.1. Les dispositions de l'article 6.1. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les dispositions de l'article 7.1. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées, soit sur la limite séparative, soit en recul de la limite séparative.

7.3. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions résultent de l'application des règles A6, 7, 8, 12.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Les ouvrages techniques, séchoirs et silos ainsi que les superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3.** Le niveau de plancher inférieur des constructions sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les différents bâtiments de l'exploitation agricole.

- 11.2.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.
- 13.2.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.3.** Les espaces boisés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés au titre du paysage.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles A 3 à A 13 précitées.

Article A 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article A 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.