

# CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

## Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend un secteur **Ah**, secteur bâti non lié à l'agriculture.

**La zone A comprend des éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

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

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A 2 suivant.
- 1.2. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

### **Article A 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

- 2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.

- 2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.

- 2.3. L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Le changement de destination des bâtiments agricoles classés au plan de zonage en bâtiment remarquable (en application de l'article R123-12 du code de l'urbanisme), si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole.

- 2.4. L'extension de tous les bâtiments d'habitation dans la limite de 70m<sup>2</sup>, que ces bâtiments soient situés en zone agricole ou en zone naturelle et à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- 2.5. Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole : accueil à la ferme, découverte et valorisation des produits.
- 2.6. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.7. Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
- 2.8. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
- 2.9. Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15 mètres de hauteur.
- 2.10. Le changement de destination à usage d'habitation des constructions, liées ou non à l'agriculture, l'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions ou installations existantes, sous réserve qu'elles soient situées en secteur Ah.
- 2.11. Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être situées en secteur Ah.
- 2.12. Les gîtes ruraux, les chambres d'hôte et toutes les installations liées au tourisme rural, sous réserve d'être situées en secteur Ah.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

### **4.1 - Desserte en eau**

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage, en l'absence de réseau public.

### **4.2 - Dispositions d'assainissement**

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement non collectif (habitation, activités...) pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

## **Article A5 - Superficie minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les dispositions de l'article A6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

**6.1** - Les constructions doivent être implantées à au moins 5m de l'alignement et 10m de l'axe des voies.

**6.2** - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

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

**7.1** - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m de celles-ci.

**7.2** - En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**7.3** - Malgré les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 7.1 et 7.2
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

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

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

Elle ne peut dépasser 2,50m pour les abris de jardin.

**10.2** - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

**10.3** - Dans tous les cas, la hauteur des extensions nouvelles ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale dont elle dépend.

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

### **11.1 - Dispositions générales**

**11.1.1** - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

**11.1.2** - Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

### **11.1.3 - Economie d'énergie et énergies renouvelables**

Outre les dispositions qui suivent on recherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

## **11.2 - Pour les habitations et les constructions d'intérêt collectif admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

### **11.2.1 - Les toitures des constructions principales**

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Les toitures terrasses sont admises.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux (au moins un versant pour les appentis).

L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.

Les toitures utilisent :

- soit la tuile à raison de 12 au m<sup>2</sup> au minimum
- soit l'ardoise rectangulaire

#### Constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couvertures sont les mêmes que ceux des constructions principales.

Elles peuvent aussi utiliser des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale et d'une insertion satisfaisante dans l'environnement.

### **11.2.1 - Ouvertures en toiture :**

Les lucarnes préexistantes seront en priorité à conserver et à restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés et de proportions rectangulaires.

### **11.2.2 - Les façades des constructions principales**

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

#### Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

### **11.2.3 - Vérandas, extensions vitrées et serres**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

En particulier, elles doivent prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent
- éviter tout effet de juxtaposition.

### **11.2.4 - Les annexes (accolées et isolées)**

#### *Règle générale :*

Les annexes pourront être réalisées dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La pente de toiture des annexes n'est pas règlementée.

L'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier galvanisés est interdite.

Les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés sont interdites.

*Cas particulier des annexes situées dans une bande de 10m par rapport à l'alignement d'une voirie publique :*

Les toitures des annexes présentent au moins un versant et utilisent soit la tuile, soit l'ardoise. L'inclinaison doit être compatible avec le matériau employé.

Les façades des annexes doivent être constituées :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

#### ***Article A 12 - Stationnement***

Il n'est pas fixé de règle.

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

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10m des constructions.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ***Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.