

ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend le secteur :

Ap soumis aux prescriptions du périmètre de protection du captage de Ribou.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article A 2.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, sont admis sous condition:

Les constructions et installations qui sont strictement liées et nécessaires :

- A l'exploitation agricole
- Aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'édification d'un logement de fonction pour un exploitant agricole à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve :

- que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activité qui la justifie, en cas de création d'un siège d'activité.

- que l'habitation soit implantée à proximité du siège d'activité de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet évite un mitage de l'espace et si ce dernier se situe en continuité immédiate de constructions existantes.

- qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers.

- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².

- Le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à des occupations de tourisme et de loisirs complémentaires à l'activité agricole principale - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme – sous la condition suivante : son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;

L'aménagement ou l'extension des habitations existantes non liés à l'exploitation agricole, à condition que :

- cette extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² d'emprise au sol et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.

Les installations et équipements publics liés aux divers réseaux.

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelables (éolienne, ...) et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs,...) est admise à condition de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du code de l'environnement.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ou assimilées aux services publics et équipements d'intérêt collectif.

Les annexes (*) des habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, à condition :

- d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation, et à moins de 30 m de cette dernière,
- de ne pas présenter de nuisances vis-à-vis de l'agriculture,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les piscines non couvertes.

2.2 Dispositions complémentaires à l'alinéa 2.1 dans le secteur Ap :

Sont admis et soumis à autorisation préalable au titre de la protection de la ressource en eau :

- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments liés à l'agriculture.
- L'installation de nouveaux élevages porcins et avicole de plain air.
- Les logements de fonction, et leurs annexes, indispensables aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation. Cette distance peut, toutefois, être portée à 150 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du

(*) Voir lexique

terrain le justifie. Une distance plus importante pourra être admise, sans toutefois excéder environ 300 mètres, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

- Le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à des occupations de tourisme et de loisirs complémentaires à l'activité agricole principale - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme – sous la condition suivante :
 - son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- L'aménagement ou l'extension des habitations existantes non liés à l'exploitation agricole, à condition que :
 - cette extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² d'emprise au sol et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
 - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.
- Les annexes (*) des habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, à condition :
 - d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation, et à moins de 30 m de cette dernière,
 - de ne pas présenter de nuisances vis-à-vis de l'agriculture,
 - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
 - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.

De plus, tout bâtiment accueillant du public (camping, y compris à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, centres équestres, etc....) doit être impérativement desservi par le réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Par rapport à l'axe de la RD 20 :

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.

Toutefois, il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

6.2 Par rapport aux autres voies, sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Voies communales : à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum
- par rapport à l'alignement des voies :
 - Routes départementales : 10 m

Il n'est toutefois pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ,

Pour toutes les autres constructions autorisées : non règlementé.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Ouvertures

Les châssis de toits doivent être encastrés

11.3 Façades

a - Aspect

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable

Elles peuvent être constituées de haies composées d'essences en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur le domaine public, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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