

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, économique des terres agricoles. Elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

. Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

II - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone A est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN 12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN 12 (classement en 2^{ème} catégorie).

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

ARTICLE A / 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation :

- . lorsque la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante,
- . lorsque ces constructions sont implantées à moins de 75 mètres des bâtiments agricoles existants.
- . lorsqu'elle est édifée postérieurement aux bâtiments agricoles

2. Les constructions et activités liées à l'activité agricole

3. Les projets de diversification d'une exploitation agricole existante

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

5. Les exhaussements et affouillements nécessaires à condition d'être nécessaires à l'implantation de la construction.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 3 - ACCES ET VOIRIE
--

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès privé sur la RN 12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut et à titre provisoire, par captage, forage ou puit particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau.

II - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou de toute activité économique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au traitement des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être réalisés (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain). Celles-ci seront collectées, stockées et infiltrées à la parcelle par drainage. Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A / 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1- Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; ce recul ne peut être inférieur à :
25 mètres de l'axe de la RD 214,
15 mètres de l'axe des RD 116, 303, 303₁₀, 147₈ et 115₁,
12 mètres par rapport aux chemins ruraux et voies communales.

6.2- Néanmoins :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi qu'aux installations et constructions d'équipement collectif ou de service public.

Toutefois, l'implantation des constructions devra respecter un recul au niveau de la RN 12. Ce dernier est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée exception faite pour :
les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures terrestres,
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.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

**ARTICLE A / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera au moins égal à la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi qu'aux installations et constructions d'équipement collectif ou de service public.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

**ARTICLE A / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A / 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A / 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4 mètres.

Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux nécessités techniques.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE A / 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1- Dessin général des façades :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, clôtures comprises, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.2- Toitures et volumes :

Le faîtage principal doit être placé parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

La toiture est à deux pans excepté pour les constructions annexes de moins de 20 m² accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan et une pente supérieure à 30°.

La pente des toitures à deux versants est comprise entre 40 et 55° à l'exception des bâtiments agricoles qui pourront avoir une pente inférieure.

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

Les lucarnes sont recommandées pour l'éclairage des combles. Les "chiens assis" sont tolérés en cas d'aménagement de constructions anciennes.

Les matériaux de toiture autorisés sont des ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule. ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Concernant les bâtiments agricoles : d'autres matériaux de couverture et de bardage seront autorisés à l'exception toutefois de la tôle ondulée non teintée et du fibro-ciment non teinté.

Pour un projet architectural de qualité, témoignant d'une réelle insertion au site ou d'une cohérence démontrée avec le caractère d'une construction existante agrandie ou modifiée, un autre mode de couverture pourra être autorisé.

11.3- Enduit et coloration de façade :

On évitera les polychromies et couleurs vives, réfléchissantes et violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures.

11.4- Huisseries :

Les huisseries, quels que soient leurs modèles, demeureront dans des tons et aspects traditionnels et traités en harmonie avec l'existant. Sont donc interdites les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes.

11.5- Clôtures :

Les clôtures et murs en parpaing ; brut, enduit ou peint sont interdits

Les clôtures en plaque en béton, brut, engravillonné. ou peint sont interdits

Sont autorisées les grillages doublés de haies vives constituées d'essences locales.

Les clôtures devront, dans les secteurs inondables, permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A / 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

ARTICLE A / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION II ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.