

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

Cette zone couvre des espaces naturels, qui en raison de leur intérêt agricole doivent rester affecter à la culture et l'élevage. Ne sont donc autorisées que les constructions et installations liées à l'activité agricole et à certaines activités de diversification, tels les gîtes ruraux...

De plus, tout terrain attenant à l'Aubette pourra servir à la constitution d'une zone d'expansion de crue.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone A sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, aux périmètres de protection du captage d'eau du Vieux Château mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux directement liés et nécessaires à l'activité agricole et ceux visés à l'article A-2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Dans la zone A, à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles, sont admises :

- 2.1 Les constructions à usage agricole y compris les installations classées.
- 2.2. La construction d'un bâtiment à usage d'habitation, sous réserve que l'implantation dudit bâtiment dans la zone soit rendu nécessaire par l'activité agricole implantée et à laquelle elle est liée.
- 2.3 La transformation de bâtiments existants à usage agricole en logements, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné et sous réserve que les logements ainsi créés, soient affectés aux personnes dont la présence sur place est rendu nécessaire par l'activité agricole qui s'y trouve, ou qu'ils participent à des activités annexes de l'exploitation agricole (exemple : gîtes ruraux,...).
- 2.4 La transformation de bâtiments existants à usage agricole en local de vente directe des produits, à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné.
- 2.5 Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- 2.6 Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées...) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).
- 2.7 Les dépôts liés à l'activité agricole.
- 2.8 Les camping - caravaning à la ferme sous réserve de l'application de la législation en vigueur les concernant.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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 fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.2 Voirie

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction le nécessitant doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement par des dispositifs de traitement non collectifs, il est exigé un parcellaire minimum de 1000 m².

Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, future ou existante.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édiflée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article A-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur de construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 m quelles que soient la nature des constructions ou installations.

Article A-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- Sont notamment interdits:
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
 - l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les extensions des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité
- 11.6 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.7 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.8 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Toitures des bâtiments

- 11.9 Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites. La toiture du bâtiment principal doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés.
- Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono pente peut être autorisée, lorsque son importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.10 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures

- 11.11 La constitution de haies composées d'essences régionales est fortement recommandée afin de lutter contre le ruissellement et le ravinement des terres. (cf. Titre V pour la recommandation des essences).

Article A-12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Article A-13 Espaces libres et plantations.

- 13.1 Les haies et talus plantés figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran sera composé d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.