



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

---

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

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou à la gestion de la chasse,
- les constructions à usage d'habitat principal de l'exploitant agricole, situées à 100 m maximum des bâtiments et installations à usage agricole desquels elles dépendent,
- les haras, les centres équestres, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire,
- les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50m.

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.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et autoroutes.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

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

Une alimentation par puits, captage ou forage particulier pourra être admise si celle-ci a été préalablement autorisée.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur, celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraisage, dégrillage...)



Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales

## Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum des emprises des voies.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5m.

## Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**
  - La hauteur est limitée à 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**
  - La hauteur est limitée à 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.



## 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

- **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**
  - Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.
  - Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

## Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## Article A 13 : Espaces libres

Non réglementé



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.