

CHAPITRE I – REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres. C'est une zone qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre de protection du château (périmètre de 500 mètres, cf. plan des servitudes).
- 4 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 à R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier.
- 6 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 7 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 8 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n° 98-913 du 12 Octobre 1998 : «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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.»
- 9 - La reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment :
 - les terrains de camping et de caravanning, à l'exception du camping à la ferme.
 - le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - les exhaussements et les affouillements du sol, qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.

- les dépôts et entrepôts.
 - les parcs d'attraction.
 - les carrières.
- 1.2 - A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable figuré sur les plans de zonage conformément à la légende, les dépôts d'ordures, de carburants, d'engrais et de toutes matières toxiques en général, les puisards et forages absorbants.
- 1.3 - A l'intérieur du périmètre de protection éloignée du forage d'alimentation en eau potable figuré sur les plans de zonage conformément à la légende, les dépôts d'ordures et de produits toxiques, les puisards et les forages absorbants.
- 1.4 - A l'intérieur du secteur A*, correspondant à la protection visuelle de l'entrée du parc du Château prise en application des articles L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites.

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

- 2.1 - Ne sont admises que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone (bâtiments et installations agricoles).
- 2.2 - Toutefois sont admis sous condition :
- 2.2.1 - Les habitations des exploitants agricoles de la zone à condition :
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation de façon à former un groupement architectural unique avec ceux-ci,
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
- 2.2.2 - Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise (tels que pylônes électriques, transformateurs, etc...) sous réserve qu'ils en remettent pas en cause la vocation de la zone.
- 2.2.3 - Les installations classées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles de la zone sous réserve qu'elles ne présentent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone
- . soit pour le voisinage
 - . soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique
 - . soit pour la protection de la nature et de l'environnement
 - . soit pour la préservation des sites
- 2.2.4 - Le camping à la ferme, les activités liées au tourisme rural et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- 2.3 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées directement au bruit de l'A10 classée voie très bruyante de type 1, et situées à moins de 300 mètres de l'emprise de cette voie, doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée :

- soit par branchement sur le réseau collectif de distribution
- soit par captage forage, ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.
- 6.2 - Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

- 6.3 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions des bâtiments existants non-conformes aux règles précitées.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait des limites séparatives et respecter la règle habituelle de prospect par rapport à ces limites : tout point du bâtiment doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite.
Toutefois les bâtiments de moins de 5,0 mètres de hauteur totale peuvent être implantés en limite séparative.
- 7.2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de restauration de bâtiments existants lorsque cette restauration comporte une extension mesurée.
- 7.3 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 - Hauteur maximale des constructions d'habitation

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Les constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2 - Les extensions de bâtiments existants doivent être réalisés de manière à ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments primitifs.

- 11.3 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètre.

Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

- 11.4 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

- 11.5 - Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente comprise entre 35° et 45°
 - une couverture : soit en tuile de ton brun
soit en ardoise
- ou matériaux similaires présentant le même aspect général

Les débords de toitures en pignon sont interdits.

- 11.6 - Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des ronds sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).