

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A

CARACTERE DES SECTEURS A

Les secteurs A sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs AS sont des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers où toute nouvelle construction est interdite.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Dans les secteurs A :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions à usage de logement de fonction pour les agriculteurs dans la limite de 200m² de surface de plancher et leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les secteurs AS :

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les dépôts de matériaux inertes dans des zones de dépressions topographiques. Ils ne devront pas créer de surélévation par rapport au terrain naturel jouxtant la zone de dépression. Ces dépôts devront permettre le retour à l'activité agricole.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. *Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.*

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les

rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 45 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les bâtiments à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 30 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 17 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.
- pour les chemins ruraux, 8 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.

Pour les annexes le recul minimum est fixé à :

- 20 mètres des limites de l'emprise publique des voies de l'A41
- 12 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les routes nationales et voies classées à grande circulation
- 8 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les voies départementales
- 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les voies communales
- 4 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les chemins ruraux

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur toute la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 11 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes départementales ;

-5 mètres (amont et aval) par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les voies communales et les chemins ruraux.

3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant juxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.

Dans les cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Les annexes non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de cette prescription d'implantation.

7.3. Les piscines

Les piscines enterrées devront respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les plages qui les bordent pourront quant à elles être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives.

7.4 Mouvements de terre

Les mouvements de terre situés dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives, sont limités à + ou – 0,50 m par rapport au terrain naturel (TN), pour arriver au niveau naturel en limite de propriété.

Au-delà de cette bande de 4 mètres, les mouvements de terre sont limités à + ou – 1,30 m par rapport au TN, excepté pour les accès.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ponctuelles ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture (ou l'acrotère) dans la bande de recul de 2 à 4 mètres.

Cette disposition s'applique également aux annexes, non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme, dans la marge de recul.

10.2. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :**

Les règles qui s'appliquent sont celles des secteurs UD.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel. L'utilisation du bois apparent en façade sera préférée.

Les couvertures devront être de couleur gris ardoise. Les matériaux d'aspects tôles sont interdits.

Article A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes, ainsi que les abords d'installations techniques liées à l'exploitation doivent être aménagés et entretenus.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.