

## Chapitre V - Règles applicables à la zone A

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

#### Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction et installation est interdite, y compris les carrières, à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

#### Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés directement à l'activité agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - et sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cependant, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ;
- les constructions et installations sont autorisées si elles sont accessoires à l'exploitation agricole (par exemple tourisme rural, vente à la ferme...);
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées si elles sont nécessaires pour l'activité agricole ;
- les changements de destination pour un usage d'habitation ou de petites activités non nuisantes, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés :
  - 1 - sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
  - 2 - si les bâtiments présentent un intérêt patrimonial ;
  - 3 - s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés par un symbole particulier au plan annexé au présent règlement et situés dans les lieux-dits Beauvais, Vauboisseau, Vospardons, la Ferme du Château, les Mézières, l'Envaserie, les Petites-Boutonnieres ;
- les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

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

#### Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Tout accès nouveau sur la Rd 304 est interdit.

#### Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit

#### Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles Article non réglementé.

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

- Le long de la route départementale n° 304, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 35 m par rapport à l'axe de la voie. Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'axe de la voie.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 8 m par rapport à l'axe de la voie.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni en cas d'adaptation, de réflexion ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments existants ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Une marge de recul entre deux bâtiments pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

#### Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

#### Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, teintes

ocre ou brun, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également recommandé. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

#### **Clôtures :**

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres locales (*roussard*), en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13.

### **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

### **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Il est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*) ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra italica*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences recommandées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), Yif (*Ilex aquifolium*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'utilité, pour l'insertion paysagère des constructions à usage agricole, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus petraea* et *Q. sessiflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus dir. sp.*) les tilleuls (*Tilia dir. sp.*)...

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Article non réglementé.

## **Annexe I - Situation des bâtiments objets de changement de destination possible en zone A**