

# CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Les zones A correspondent aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un secteur Ah, agricole où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques.
- un secteur Ai, agricole inondable

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *le risque d'inondation par ruissellement et par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ai :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.



-----  
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES  
-----

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural, camping à la ferme...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifié sur le zonage du PLU conformément au R123-12 du code de l'urbanisme dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromet pas la vocation de la zone et sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - o les bâtiments existants présentent, un intérêt architectural et un caractère traditionnel; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires sommaires, en parpaings, en tôle ou métalliques.
  - o la transformation respecte le volume bâti existant et la qualité architecturale des bâtiments, cette transformation pouvant comporter la reconstruction de parties vétustes en veillant à l'harmonie architecturale de l'ensemble. Cette restauration devra contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.
  - o l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité et que la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
  - o La nouvelle destination des bâtiments peut être à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec l'agriculture telles que gîte, chambres d'hôtes, auberge...

Dans le secteur Ai sont autorisées uniquement :

- Les constructions autorisées dans la zone dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

En sus dans le secteur Ah uniquement :

Sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.

- les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat ou d'habitat.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### *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 voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

#### *Voirie*

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et des divers véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- Soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- Soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

#### *Assainissement*

#### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### *Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion*

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

---

### ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16, (application de la loi Barnier)
- 30 mètres par rapport à l'axe des voiries départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies,

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 mètres des berges des watergangs et 10 mètres de la limite du domaine public SNCF.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

---

#### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être édiflées à 5 mètres des limites séparatives. Toutefois, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

---

#### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

---

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**Dans le secteur Ai :** La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en décollant.



---

## ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

---

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

### **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, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,

Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage agricole environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars, les stabulations.

---

## ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

---

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

---

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

### **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

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



