

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La commune est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

L'indice p identifie les périmètres de protection rapprochée des captages présents sur le territoire communal.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, excepté ceux prévus à l'article A 2.

En sus, dans le sous-secteur Ap, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - La création, l'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant.

2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - Accès automobile**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil\*. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

## II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### I - Desserte en eau

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau public de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### II - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### IV - Eaux usées

1 - 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).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

3 - Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau, etc..., est interdite.

#### V - Eaux résiduaires

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

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

3 - Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

#### ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions à usage d'habitation et les installations à usage agricole doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la rocade et de ses bretelles d'accès et de sortie.

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

##### I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) 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,
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- c) dans le cas d'une extension de constructions existantes,

- d) si la construction est réalisée d'une limite séparative à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives\*, la marge d'isolement\* d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les établissements d'élevage relevant du régime des installations classées doivent être éloignés des zones urbaines d'habitat et des zones d'urbanisation future d'habitat conformément à la réglementation en vigueur.

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

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-mêmes 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**

La surface imperméabilisée doit être inférieure à 40% de la surface de l'unité foncière.

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

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

#### Pour les bâtiments agricoles

#### I - Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

*Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :*

- L'ambiance paysagère générale
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.  
en implantant si possible les lignes de faitages parallèlement aux courbes de niveau.  
en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).
- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.  
Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.
- Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

ardoise	RAL 5008
brun	RAL 8014
vert foncé	RAL 6005
rouge foncé	RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

- Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.
- En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.
- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.
- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.
- Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.
- Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.
- Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

- Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## II - Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

3 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas excéder la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

### I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

#### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## II - Obligation de planter

1 - Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et arbustes d'essences locales, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

2 - Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et arbustes d'essences locales.

3 - Les plantations seront d'essences locales.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.