ZONE - A

A
A
A
A
A
A
Bouafles
D 176
Ile La Tour
Ile Bonnet
Route du Guillon
D 176
Les Noirts
76E

CHAPITRE VIII
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone vouée à l'exploitation agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait liée directement à cette économie ne sera autorisée.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLE A 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver.

1.2 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.

1.3 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.5 Les lotissements de terrains de toutes natures.

1.6 Les constructions ou installations qui ne soient pas liées à l'activité agricole, excepté celles mentionnées en A 2.2.

ARTICLE A 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 Les constructions nouvelles et leurs annexes indépendantes destinées aux logements ou aux activités liées à l'exploitation agricole.

2.2.2 La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation, lié à l'hébergement des personnes ayant une activité agricole.

2.2.3 Le changement de destination en habitation, en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambres d'hôtes, ...), en activités artisanales, de services ou de bureaux, touristiques et de loisirs, des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique « plan de zonage », sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité de l'exploitation agricole existante, ainsi que les adaptations, réfections, agrandissements, extensions et constructions d'annexes associés.

2.2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles A5, A6, A7, A8, A9, A10 et A12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils renferment rendent la construction impossible, concernant l'article A11, la reconstruction devrait présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article

2.2.5 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, ...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, des dérogations aux règles A3 à A13 pourront leur être appliquées.

2.2.6 Dans les secteurs à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au-dessus des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés à cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments et les clôtures ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crues.

2.2.7 Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (confère annexe 2.0A2).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE A 3
ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à respecter les orientations du schéma d'Aménagement de la zone).

3.2 Voirie :

3.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

3.2.2 Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2.3 Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.

3.2.4 Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, ils seront bordés de clôtures qui répondront aux caractéristiques de l'article A 11.3.

ARTICLE A 4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité, et tous réseaux publics dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

ARTICLE A 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

6.1 Les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins :

- 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente, les changements

de destination, adaptations, réfections, agrandissements, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher le bâtiment existant de la voie.

ARTICLE A 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitation, le recul minimum est alors de 15 mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions à caractère agricole.

Pour les bâtiments agricoles identifiés au plan graphique « plan de zonage », les changements de destination, adaptations, réfections, agrandissements, extensions et leurs constructions d'annexes associées sont autorisées nonobstant la règle de recul de 15 mètres précédente.

7.2 Les constructions et les installations diverses doivent être en recul d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 9
EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 10
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir une hauteur maximale de 9 mètres par rapport au terrain naturel dans son état initial.

Les hauteurs des bâtiments à usage agricole ne sont pas réglementées.

La réhabilitation de constructions existantes dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

ARTICLE A 11
ASPECT EXTERIEUR - TOITURES – CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux

paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.2 Toitures :

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions, elles seront implantées en toiture ou au sol.

11.2.1 Concernant les habitations :

11.2.1.1 Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.1.2 Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoises naturelles ou de synthèse, ou en tuiles de petit modèle.

11.2.2 Concernant les bâtiments agricoles :

Les toitures seront de teinte sombre ardoisée d'aspect non brillant.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures de propriété autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique ou de claustras de bois, posées sur poteaux de bois ou de métal.

11.3.2 Il n'est pas fixé de contraintes particulières concernant les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

11.4 Vérandas :

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

ARTICLE A 12
STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan de zonage 2.1 et 2.2. par un quadrillage sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE A 14
CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.