

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 novembre 2017  
RÈGLEMENT

## ZONE **A**

### CARACTÈRE DE LA ZONE **A**

La zone A caractérise des espaces utilisés par l'agriculture et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Aa correspondant aux lignes de crête et aux abords du château de Cramahé, et incluant une partie du périmètre de protection rapproché envisagé pour le captage d'eau potable de « La Ragotterie ».

Les règles énoncées pour la zone A sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que le paysage qui leurs est attaché,
- à préserver et pérenniser le patrimoine bâti agricole,
- à prévenir les risques d'inondations.

Elles visent également, dans le secteur Aa, à préserver :

- la ressource en eau potable ;
- des points de vue sur le château de Cramahé ;
- des perspectives sur les lignes de crête.

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE **A**

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

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans le secteur Aa, sont également interdites :
  - toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité de la ressource en eau potable ;
  - les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
3. Dans les espaces présentant des risques d'inondations délimités sur les documents graphiques du règlement, sont également interdits tous les bâtiments.

## ARTICLE A 2 -

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
- les activités agro-touristiques si elles sont liées à une exploitation agricole existante ;
- les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 paragraphe 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute ;
- le changement de destination des bâtiments, ou ensembles de bâtiments, agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sous réserve que les modifications apportées :
  - . ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - . respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - . soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, à des gîtes ruraux, et/ou des chambres d'hôtes ;
- les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.

## ARTICLE A 3 -

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## ARTICLE A 4 -

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

## 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

## 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

### ARTICLE A 5 -

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

### ARTICLE A 6 -

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 1. PRINCIPE

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait :

- d'au moins 15 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement de la route départementale 939 ;
- d'au moins 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

### **1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

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

### **1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

### **2. MODALITÉ D'APPLICATION**

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### **3. EXCEPTIONS**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

**ARTICLE A 11 -**

**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2.1. Clôtures**

2.1.1. Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- ou d'un grillage,
- ou de haies vives.

2.1.2. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

**2.2. Réseaux téléphoniques**

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

**3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME (Cf. Paragraphe 6 du Titre I Dispositions Générales)**

**ARTICLE A 12 -**

**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

**ARTICLE A 13 -**

**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.