

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle réunit les quatre zones suivantes :

Zone A : Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations

Zone Ah : Secteurs déjà bâtis, de taille et de capacité d'accueil complémentaire limitées à vocation d'habitat accompagné ou non d'activités de bureau ou service marchand, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-II-6° C. Urb.

Zone As : Territoire agricole présentant un intérêt scientifique : dune sableuse d'Ampro

Zone Azh : Territoires agricoles identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt écologique en application de l'article L 123-1-5-III-2° C. Urb.

Information *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Information *Le défrichement : coupe d'arbres, dessouchage et changement d'occupation du sol à la suite, est interdit dans les espaces boisés classés.*

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article A 2.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- En zones A et Ah, sont admis sous réserve de n'entraîner aucune pollution pour les zones naturelles recensées environnantes et de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements :

En zone A :

1. directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, compris l'habitat des exploitants sous réserve d'être localisé à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation non nuisant,
2. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à l'équilibre des paysages en place.

En zone Ah :

1. à destination d'habitat,
2. à destination de bureau ou service marchand, à condition d'être attachés à une habitation.

- En zone As, seule l'exploitation agricole est admise sous réserve de n'entraîner aucun préjudice aux populations animales ou végétales en place ou pollution pour le territoire environnant et de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

- En zone Azh, sont seuls admis :
 1. les ouvrages et aménagements nécessaires à la conservation de la situation topographique, ou au maintien en l'état ou à la régulation de la situation hydraulique et végétale de la zone humide, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats faunistiques,
 2. les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et les ouvrages, installations et aménagements de service public attachés à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux, à condition de ne pas avoir pour objet ou pour effet de :
 - drainer et plus généralement assécher les sols de la zone humide,
 - remblayer, déblayer et procéder à l'extraction de matériaux,
 - imperméabiliser en tout ou partie les sols de la zone humide,
 - effectuer une quelconque recharge en eau de la zone humide.

- En zone A, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
 1. l'adaptation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
 - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
 - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
 2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
 3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
 - de se tenir dans le volume initial,
 - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
 4. la démolition, à condition :
 - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
 - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat,
 5. la conversion des 3 anciens bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique, sous les 3 conditions suivantes :
 - être à destination d'habitat ou de bureau,
 - se tenir dans le volume initial,
 - être modifiés dans le respect des matériaux patrimoniaux (pisé) et l'organisation compositionnelle des façades en place.

- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Éléments d'information*"; les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.
- Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.
- Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

- Voirie
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.
- Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...
- Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Information *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

- Eau potable
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation par une source peut être autorisée au constat de la constance de sa qualité pour la consommation humaine.

- Eaux usées
- Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

Eaux pluviales Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

Electricité,
Téléphone,
Réseaux câblés Les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Collecte des
ordures
ménagères En zones A et Ah, les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article A 5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--------------------	---

Information Pour l'application du présent article, les définitions des termes "emprise publique" et "agglomération" sont données aux articles 6.8. et 7.2. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.

Zone As :

Sans objet

Zones A, Ah et Azh :

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.
- Au regard des autres voies ou sections de voies, sauf extension en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans les reculs ci-dessous, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront aux distances suivantes comptées depuis la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :
 - zones A et Ah : minimum 5,00 m,
 - zone Azh : maximum 5,00 m.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

Zones A, Ah et Azh :

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir :

- en zone A, hors zone Ah : à au moins 15,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ;
- en zone Ah : à au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

Zone As :

Sans objet

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

Information *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone A :

En cas d'activités utilisant des matériaux ou produits inflammables, une distance d'isolement d'au moins 10,00 m devra être respectée entre les bâtiments, pris deux à deux.

Zones Ah et Azh :

Non réglementé

Zone As :

Sans objet

Article A 9	Emprise au sol
--------------------	-----------------------

Information *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée à l'article 6.9. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Zones A et Azh :

Non réglementé

Zone Ah :

CES = 0,4

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Zone As :

Sans objet

Article A 10	Hauteur maximale des constructions
---------------------	---

Définition *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :*

- *pour les bâtiments : l'égout de toiture,*
- *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*

Information *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone A :

Sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel, les constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excéderont pas 10,00 m.

Zone Ah :

Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.

Zone As :

Sans objet

Zone Azh :

La hauteur des constructions, ouvrages et installations n'excèdera pas 4,00 m.

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

Zone As :

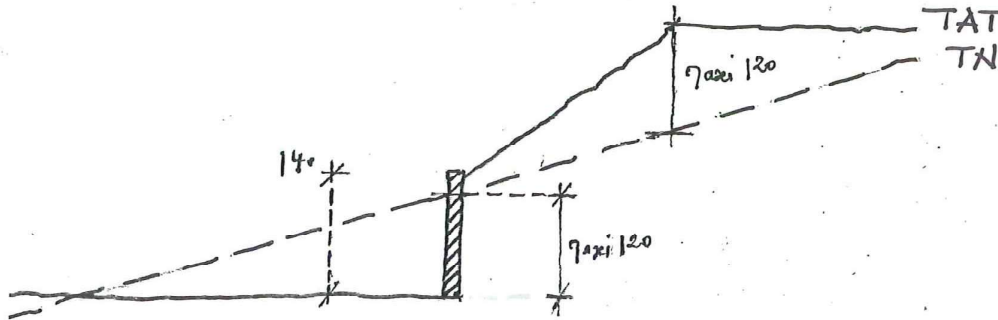
Non réglementé

Zones A, Ah et Azh :

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-après.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. Éléments d'information").

■ Volumétrie et couleurs

Sauf nécessité fonctionnelle requérant une configuration ne le permettant pas, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations seront composés de volumes géométriques élémentaires simples : cube, parallélépipède, cylindre, etc...

Leurs couleurs composeront avec celles de l'environnement naturel de la zone soit de façon mimétique, soit en opposition coordonnée.

■ Configuration de toiture

Hors les bâtiments fonctionnels d'exploitation agricoles : remise des récoltes, des matériels ou des bêtes, qui pourront se tenir sous des toitures à 1 pan, voire des toitures-terrasses, les toitures seront soit à 2, soit à 4 pans par corps de bâtiment composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

■ Couverture

Hors les bâtiments fonctionnels d'exploitation agricoles : remise des récoltes, des matériels ou des bêtes, qui pourront être couverts en éléments métalliques de type bac acier, sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écaillés ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

■ Façades

En zones A et Azh, la composition et l'aspect des façades sont laissés libres.

En zone Ah, les façades respecteront les dispositions suivantes :

• Peau – Revêtement :

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines, de teinte : ocres grisés, ton clair à moyen.

Elles pourront être en parement bois sous réserve de reprendre les organisations fermières locales associant maçonnerie et bois.

Les reprises des bâtiments en pisé se feront dans le même matériau. Leur extension n'est pas soumise à la même obligation sous réserve d'une composition marquant clairement la distinction entre les deux.

• Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés.

• Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ **Clôture**

Zones A et Azh :

Sont seules autorisées les clôtures d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40 m.

Zone Ah :

Sont seuls autorisés les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 m surmontés d'un grillage à mailles tressées, l'ensemble sous hauteur maximum de 1,80 m.

En chacune des zones ci-dessus, les panneaux bois et le doublement par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ **Citernes et ballons**

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Article A 12 Aires de stationnement

Information *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Zones A, Ah et Azh :

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, au moins 1 place par logement sera servie couverte.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos ne sera pas inférieur à 2 par logement et 1 par 10 m² de bureau.

Zone As :

Sans objet

Article A 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Information *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

En toutes zones :

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Au surplus, en zone Ah :

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.

Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

SECTION 3 Possibilité d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers

Article A 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Zones A et Azh :

Non réglementé

Zone Ah :

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Zone As :

Sans objet