

TITRE III

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone est divisée en trois sous-secteurs :

- un secteur A qui n'autorise que les bâtiments de stockage nécessaires à l'exploitation des activités agricoles ou forestières,
- un secteur Aa spécifique à l'activité équestre,
- un secteur Ab à vocation agraire mais pour lequel les constructions même agricoles sont interdites en raison de la qualité paysagère des lieux et de la proximité de sites écologiquement remarquables.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article A.2).
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et 6.2 du présent dossier de PLU

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour le secteur A

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants et dans un rayon maximum de 150 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).
- Dans les terrains concernées par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.

Pour le secteur Aa

- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.
- Les annexes à une construction principale.
- La destination des constructions est limitée à l'activité équestre et aux gîtes ruraux (le nombre de cellule d'accueil est limité à 10).
- Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU pourront faire l'objet d'une extension dans la limite de l'emprise au sol autorisée à l'article A.9 du présent règlement de PLU.

Pour le secteur Ab

- Aucune occupation et utilisation du sol soumise à des conditions particulières n'est admise.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux

éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies privées, on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes nationales (RN 10).
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement.

3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 1.000 m².

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 m au faîtage pour les habitations. Cette hauteur est portée à 12 m pour les hangars agricoles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

1) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

3)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

TOITURES

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou de tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux nus autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

CLOTURES

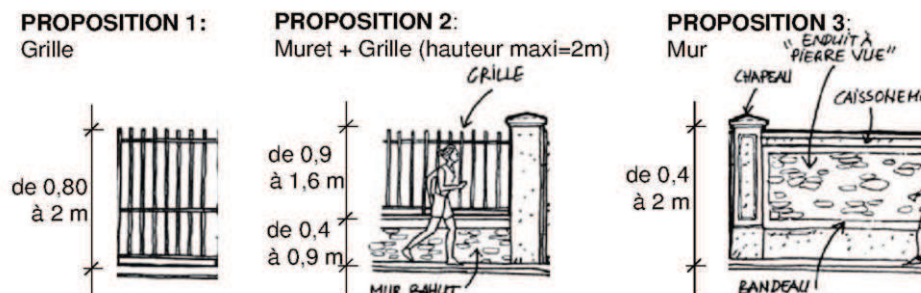
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.