

A

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

RAPPELS

- ✓ Le propriétaire sera tenu d'entretenir les plantations existantes ou futures (espaces boisés ou prairies) afin de conserver un environnement qualitatif du site, selon la prescription de l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit « la tenue décente des propriétés foncières. »
- ✓ Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- ✓ Toute construction doit respecter les règles parasismiques PS92 (voir fiche annexée au présent règlement) ;
- ✓ La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 m entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 m. Par réciprocité, l'article L.111-3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En «A», sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article A2, et en particulier tout changement de destination.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.

- Les constructions des bâtiments d'exploitation classés ou non destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation seront autorisées uniquement si elles sont situées entre 50 et 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation principale de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à l'identique ou dans un volume aux proportions comparables.
- Le camping à la ferme sans création de bâtiment nouveau.

A

- Les fermes auberges liées à l'exploitation agricole, dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, limités à un demi-niveau d'un étage (soit en règle générale 1,50m).
- Les clôtures.
- Les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt général, sous réserve qu'ils ne comportent pas de partie habitable.
- Les démolitions sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une demande de permis de démolir.
- Tous travaux visant à modifier ou à détruire un élément de paysage à protéger au sens de l'article L.123-1 7°) du Code de l'urbanisme et recensé en annexe 2 du présent PLU ainsi que par une étoile sur le plan de zonage doivent être précédés d'une Déclaration Préalable en Mairie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

A 3.1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et des accès (circulation des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, exploitation des réseaux, etc.) et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les unités foncières ne disposant pas d'un accès privé, sur une voie publique ou privée, adapté à la circulation des véhicules agricoles, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'utilisation ou d'occupation du sol prévus à la section I du chapitre quatre du présent règlement.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En cas de propriété foncière desservie par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3.2 - Voirie et infrastructure.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et notamment une largeur minimale de 4 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité de réaliser de tels dispositifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à recueillir ces eaux pluviales.

A

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE A 5 : Caractéristique des terrains.

Sans objet.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques se fera en retrait de cette limite à une distance minimale de 10 mètres.

Toutefois les constructions existantes dans la marge de retrait pourront être modifiées ou agrandies à condition que ces modifications ou extensions n'aggravent pas la situation existante.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres minimum le long des zones UA, UB ou AU, à 30 mètres au minimum des limites de parcelles forestières soumises ou non au régime forestier et 4 mètres le long des rives du Neuné.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de cinq mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 130m².

A

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel (avant tout travaux de terrassement) au droit du polygone d'implantation de la construction (c'est à dire résultant de sa projection verticale toutes saillies confondues sur le terrain naturel) ne pourra excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions, sauf en cas d'impératif technique.

Tout bâtiment devra avoir la meilleure adaptation possible au dénivelé du terrain naturel.

Les mouvements de terrain sont limités à un demi-niveau d'un étage.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect des matériaux et finition

Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

La couleur blanche en façade est interdite. Dans le cas d'un enduit, on utilisera des teintes pastel, l'objectif étant de minimiser l'impact visuel des bâtiments dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être enduit devront l'être.

Les bardages devront également avoir une teinte pastel ou respecter l'aspect naturel du bois.

2 - Clôtures

La hauteur des clôtures autres qu'agricoles n'excédera pas 2,00 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont interdites. Néanmoins, la base de la clôture pourra être maçonnée sans que celle-ci n'excède 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

3 - Toiture

3.1 - Toiture des maisons d'habitation

Les toitures seront à un ou plusieurs pan(s) non arrondi(s).

Pour les maisons d'habitation, la pente du toit sera comprise entre 25 et 35 degrés par rapport à l'horizontale.

La toiture aura l'aspect de la terre cuite traditionnelle.

Néanmoins, les toitures correspondant à l'expression d'une architecture contemporaine, ainsi qu'à l'utilisation de matériaux contemporains (cuivre, zinc, bac acier, bois, polycarbonate, etc.) ou permettant l'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

A

3.2 - Toiture des bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles devront respecter l'aspect de la terre cuite traditionnelle.

ARTICLE A12 : Stationnements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de l'emprise de la voie publique.

ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations. Espaces boisés classés.

Espaces boisés à créer.

La plantation de thuyas est interdite. Privilégier essences locales et fruitiers.

Les abords des bâtiments agricoles devront être plantés avec des essences non résineuses.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.