



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

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

Sont autorisés à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- la construction à usage d'habitat principal de l'exploitant agricole à condition :
  - o d'une seule construction d'habitat principal par zones agricoles délimitées aux documents graphiques du présent PLU,
  - o qu'elle soit située entre 50 m minimum et 100 m maximum des bâtiments et installations à usage agricole,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document,
- les ferme-auberge et camping à la ferme à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- les activités commerciales à condition qu'elles soient liées à l'activité pratiquée et qu'elles génèrent un revenu complémentaire à l'exploitant,
- le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1° du code de l'urbanisme à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce, de bureau ou d'hôtellerie.

#### Eléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 : Accès et voirie

#### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut-être interdit.

#### 2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - EAU

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par puits, sources ou forages est admises sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'un accueil du public ou d'employés, l'eau fournie réputée potable doit être délivrée par le réseau public ou à défaut, par une ressource dûment autorisée par un arrêté préfectoral.

#### 2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux domestiques dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### 3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

#### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain lorsque le réseau est déjà enterré.



## Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 8 m.

### Cas particuliers

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m.

### Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation
- Les extensions et aménagements du bâti peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

### Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.
- aux locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

### Retrait par rapport aux lisières de bois

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf.



Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité de ce PLU.
- aux locaux techniques nécessaires aux services publics et les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques ou contribuant aux missions de services publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

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

Non réglementé

## Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faîtage, sauf en cas de contraintes technique justifiées.

### Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A 11 : Aspect extérieur

Le projet 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- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.



Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

## 2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

## 3- TOITURES

### - MATERIAUX :

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

## 4- OUVERTURES

### - OUVERTURES SUR FAÇADE :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

### - OUVERTURES SUR TOITURES :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

## 5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.



Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.

## Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## Article A 13 : Espaces libres

Non réglementé

## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.