

CHAPITRE 1 - ZONE A

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

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
- la conduite de productions animales ou végétales
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
 - l'habitation, dans la limite d'un logement par exploitant.
 - les gîtes ruraux et les fermes auberges liés à l'activité d'une exploitation agricole.

Ces constructions ou installations (classées ou non) doivent respecter une distance variable de 50 mètres ou de 100 mètres selon le type d'élevage.

- 2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments liés à une exploitation agricole détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.3 L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation liées à une exploitation agricole et des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du P.L.U.
- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 Tout nouvel accès sur la route nationale 59 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

A 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2 En dehors du panneau d'agglomération, le long de la RN59, les habitations doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de cette voie ; les autres constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à cet axe.
- 6.3 L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans ces marges de recul sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans ces marges de recul sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

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

Article non réglementé.

A 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 14 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

A11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades des constructions d'exploitation doivent être revêtues de bois sur une partie de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole peuvent être plates et, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètre.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.
- 11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

A 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14: Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.