

Chapitre 1 : zone A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : 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 A2, sont interdites.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des 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, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (soit une distance maximale de 100 mètres maximum).

2.2. Les extensions et deux annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et n'est autorisée que dans la zone d'implantation définie à l'article 8.

2.3 Une construction visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

2.4. L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges liés à l'activité d'une exploitation agricole existante.

2.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments 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

A

s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

2.6. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.7. 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 A11.4.

2.8. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article A3 : 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.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Les constructions en limite de la route départementale 415 doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 m de l'axe de cette Route Nationale.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

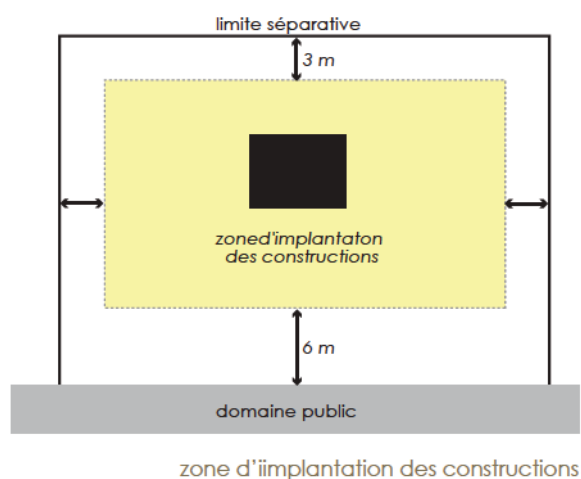
7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée à un minimum de 3 m des limites séparatives. Cette distance est portée à 30 m au minimum en limite avec les zones NF.

7.2. Les constructions doivent être implantées à un minimum de 50 mètres par rapport aux zones UA, UB et AU. Cette distance est portée à 100 mètres en cas d'installations classées.

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications 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.



Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisés sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial sont autorisés sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 50 m de celle-ci de manière à éviter les nuisances olfactives.

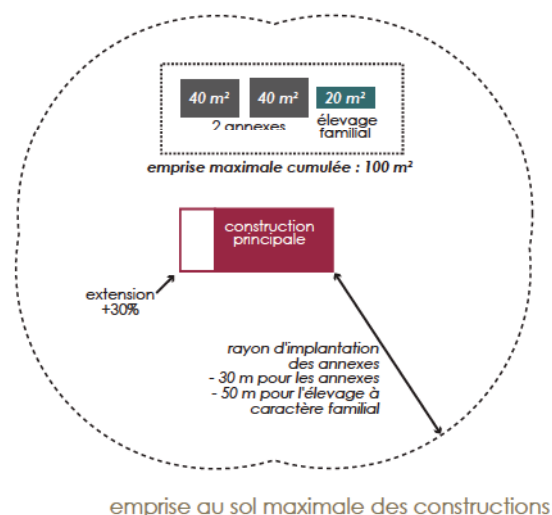
Les autres typologies de constructions ne sont pas réglementées.

Article A9 : Emprise au sol

L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 40 m². Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial peuvent avoir une emprise au sol maximale de 20 m².

L'emprise au sol cumulée des annexes non habitées des constructions, additionnée à celle des



A

constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, ne pourra pas dépasser 100 m² par unité foncière.

Les autres typologies de bâtiments ne sont pas réglementées.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à 14 m au faitage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, dont la maison de gardiennage, doit être inférieure ou égale à 12 m au faitage.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

La hauteur maximale des constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants doit être inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

La hauteur maximale des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial doit être inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

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.

Article 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.

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions devront être limités. Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

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 de l'habitation de l'exploitation agricole doit avoir une pente comprise entre 25 et 30°.

Les bâtiments annexes et les extensions des constructions (appentis, vérandas, ...) pourront bénéficier d'une pente comprise entre 10 et 35°.

Les bâtiments agricoles (appentis, vérandas, ...) pourront bénéficier d'une pente comprise entre 10 et 35°.

Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, rouge vieilli ou de type ardoise. Le zinc et d'autres matériaux sont autorisés.

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

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

11.4. Clôtures : Les clôtures doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du code civil.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à être les plus discrètes depuis le domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Article A12 : Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, 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 et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant