

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

PLU du 18/12/2009

A

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

RAPPELS.

- Les clôtures autres celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- La norme P592 relative à la construction parasismique sera appliquée à toutes les constructions neuves (Cf. annexe)
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à de fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustiques fixées par arrêté préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres 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 le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocité, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE.

- Toutes les installations et occupations du sol non citées en article 2,
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés aux infrastructures routières.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS.

- Les bâtiments d'activité agricole et leurs installations : fumières, fosses, silos aériens ou souterrains, dépendances diverse non dépendantes du bâtiment principal selon leur statut : Installation classée pour la protection de l'environnement ou règlement sanitaire départemental,
- La construction à usage d'habitation principale de l'exploitant est autorisée, à raison d'une seule habitation par exploitation (y compris en cas de GAEC) et à condition d'être située entre 50 et 100 mètres de celle-ci.
- L'autorisation de construction, d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées agricoles sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- Les transformations ou modifications sans changement de destination des bâtiments existants de toute nature sont autorisées même s'il en résulte une légère extension, si elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général.
- Le camping à la ferme sans création de nouveau bâtiment et les fermes-auberges dans le volume des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.
- Les commerces liés à une activité agricole ou maraîchère.
- Le changement de destination d'une construction existante en hébergement touristique (gites ruraux, chambres d'hôtes,...) est autorisé à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole, sans constituer l'activité principale de l'exploitation. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage par un astérisque.
- Les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

A 2-3

Cet accès doit répondre 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 de la circulation et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de déneigement. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Elles devront être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours, de lutte contre l'incendie et de déneigement. En tout état de cause, leur largeur ne pourra pas être inférieure à quatre mètres (4).

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, la défense incendie, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captages ou forages est admise selon la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. A défaut, l'assainissement individuel est admis et les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Des dispositions identiques doivent être respectées pour les eaux résiduaires et les déchets dus aux activités.

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

□ Eaux pluviales :

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

3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

**ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES.**

Pas de prescription.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions y compris fosses silos et annexes doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à quinze mètres (15).

Toutefois, une extension de bâtiment dans la marge de recul est possible si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à dix mètres (10) (marge d'isolement). Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

Aucun bâtiment d'exploitation agricole et installations (fumières, fosses, silos) aériennes ou souterraines ne peuvent être construits selon l'importance de ceux-ci, à une distance des zones U et AU, moindre de celle prévue par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui des ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf. croquis en annexe).

A 5-6-7-8

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la mi-hauteur du plus grand des bâtiments; cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure au passage d'un véhicule incendie. Des distances supérieures peuvent être imposées si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne doit pas excéder dix mètres (10) à l'égout des toitures pour les bâtiments agricoles.

Cette hauteur est limitée à dix mètres (10) à la faîtière des toitures pour les abris et dépendances isolés du bâtiment principal, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans cette optique :

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures. Les matériaux ainsi que les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale. Les bardages en bois traité notamment bardage bois vertical en planche brute de sciage avec couvre-joint, ou peint et le zinc non réfléchissant pour la zinguerie sont préconisés. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal et qui recevront une couverture respectant l'aspect de la terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli. Pour les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, la coloration sera proche de la terre cuite rouge ou rouge vieilli et la pente sera comprise entre 18 et 35°.

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés avec le strict nécessaire.

Les clôtures doivent être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits).

Les murs bahuts sont autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

Pour les bâtiments abritant une activité agricole :

- Les façades visibles depuis la voie publique devront être traitées avec le même soin que la façade principale
- Les stockages ou dépôts éventuels, les fumières, silos, fosses à lisier aériennes ou souterraines seront masqués par une clôture opaque ou une haie feuillue.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

La construction de bâtiments d'activité devra être accompagnée d'un aménagement paysager entrant dans le cadre des règles d'insertion dans le paysage.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.