

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les changements de destination des bâtiments désignés au plan de délimitation de zone et à la partie 2 « prescriptions complémentaires figurant aux documents graphiques » du présent document, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.3 Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'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.

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.
 - 3.1.2 Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.
- 3.2 Voirie

L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Article A-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et au DTU 64-1.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.4 Electricité
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

- 6.1 Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées soit en respectant un alignement de fait, soit observer un recul au moins égal à 10 mètres.
- 6.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation ni aux constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées soit en respectant un alignement de fait, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit en limite séparative du fait de contraintes techniques liées aux dimensions des parcelles et à leur configuration.
- 7.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation ni aux constructions visées à l'articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

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

- 8.1 Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, calculée en tout point de la construction principale et de l'annexe.

Article A-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.
- 9.2 La construction d'extension(s) d'une habitation existante est limitée à :
 - 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la 5^{ème} modification du PLU pour les constructions de plus de 100 m² ;
 - 20 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation de la 5^{ème} modification du PLU pour les constructions existantes de moins de 100 m².
- 9.3 L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m² d'emprise au sol.
- 9.4 L'article 9.3 ne s'applique pas aux piscines dont l'emprise au sol est limitée à 100 m² d'emprise au sol.

- 9.5 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions d'habitations : 7 mètres ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)
 - pour les autres constructions : 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère ni une hauteur au faîtage supérieure à 15 mètres.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- 10.4 La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives des constructions à vocation d'habitation ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.
- 10.5. La hauteur maximale des annexes d'habitation non jointives est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article A-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf en cas d'impératifs techniques (stockage de pomme de terre, bâtiments frigorifiques,...) et sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Couvertures :

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile

- 11.8 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.
- 11.9 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.10 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.12 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.13 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.14.1 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
- 11.14.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.15 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.16 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

Logements :

- 11.17 Les bâtiments de logements présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront recherchées :
 - soit des volumétries de type « villa »
 - soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.
- 11.18 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.