

Z O N E A

Cette zone correspond à la zone agricole.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole

Au document graphique sont repérés selon la légende.

- de part et d'autre de la RD 12, de la RD 19 et de la RD 4, voies classées bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- dans le secteur des Flambants, une zone inondable
- des bâtiments agricoles dont le changement de destination aux fins d'habitation est admis conformément à l'article R123-12, 2° du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2 ;

2 - Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier ;
- de stationnement ;
- d'équipement collectif autres que celles admises à l'article A 2 ;
- de commerce et d'artisanat ;
- de bureaux et de services ;
- industriel ;
- d'entrepôts.

3 - Les lotissements ;

4 - Les caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping et de caravaning ;

6 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2 ;

7 - Les carrières ;

8 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public

9 – Dans la zone inondable repérée au document graphique n° 4.2 du présent règlement selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation.

2 – Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient localisés dans un bâtiment existant et qu'ils constituent un accessoire de l'exploitation.

3 - Les autres constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

4 – Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles demeurent compatibles avec l'activité agricole.

5 – L'aménagement avec changement de destination, aux fins d'habitation, des bâtiments repérés au document graphique selon la légende.

6– Les constructions admises à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus, elles soient implantées à une distance de la berge du ruisseau de la Grange au moins égale à 6 mètres.

7 – Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique n° 4.2 du présent règlement, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

2 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3 - Tout nouvel accès est interdit sur les RD 12 et 4.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et autorisé après expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le cas des constructions d'habitation admises aux paragraphes 1, 2 et 5 de l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500 m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 6 m sous réserve des dispositions des § 2, 3 et 4.

2 - En bordure de la RD 4, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe de la voie pour les bâtiments nécessaire à l'exploitation agricole
- 75 m de l'axe de la voie pour les autres constructions

3 - En bordure de la RD 12, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de

- 25 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation ;
- 20 m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

4 - En bordure de la RD 56, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.

5 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux paragraphes précédents peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'extension avec un recul par rapport à l'emprise des voies au minimum égal au recul existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de :

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation et les annexes
- 5 mètres pour les autres constructions.

2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux paragraphes précédents peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'extension avec un recul par rapport à la limite séparative au minimum égal au recul existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

- 2 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser
- soit la hauteur de l'immeuble existant
 - soit 6,5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions autres que l'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Les aménagements et agrandissements des bâtiments agricoles repérés au document graphique devront soit respecter soit restaurer l'architecture originelle du bâtiment ou de ce type de bâtiment, en particuliers, les matériaux utilisés en façade. Les couvertures seront en tuiles canal. Les extensions devront se faire dans la longueur du bâtiment existant. Les proportions des ouvertures devront être respectées. Notamment, le remplissage des grandes ouvertures à piliers droits ou à arcades plein cintre doit autoriser la préservation et la mise en valeur des proportions, formes et encadrements.

Les fenêtres créées doivent être plus hautes que larges. ~~Les volets doivent être peints. Sont interdits le blanc et le bois lasurés~~

3 - En cas de surélévation ou d'extension d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux nouveaux doivent composer avec les éléments existants un ensemble architectural homogène.

4 - Les toitures doivent être de type régional avec une pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Elles seront pour toutes les constructions en tuile canal ou similaire (tuile à grandes ondes) à l'exception des constructions à usage d'activités sous réserve d'une part que ceux-ci soient implantés en dehors de la zone de protection des monuments historiques et d'autre part que les matériaux soient en harmonie avec leur environnement paysager.

5 - Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 – Les dispositions des paragraphes 2 à 5 ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments autres que d'habitation.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.