

# - Titre IV -

## Dispositions applicables aux zones A

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou naturel des terres et correspondant à des terres agricoles ou demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts et accessibles.

On distingue :

- Un secteur agricole à forte valeur paysagère indicé « s » sans aucune constructibilité

Repérage :

- Les bâtiments d'élevage sont repérés au plan de zonage par un symbole (petite maison)

#### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

En sous-secteur As, toutes les occupations et utilisations du sol présentées dans l'article A2 sont interdites hormis les dispositions concernant les constructions et installations, ouvrages ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone

#### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hormis les secteurs As, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
2. La reconstruction après sinistre
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des installations autorisées dans la zone.
4. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et assurent une bonne intégration dans le site
5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole et que leur localisation ne porte pas atteinte au site
6. Les logements indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être liés ou implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, y compris les annexes fonctionnelles, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de SHON globale.
7. Les annexes des habitations à condition qu'elles soient accolées ou intégrées à la construction principale.
8. Les terrains de camping à condition qu'il s'agisse de structures de type « campings à la ferme » ou d'aires naturelles de camping
9. Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

Dans les sous-secteurs As, les constructions et installations, ouvrages ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

#### **Rappel de l'article R111-5 du CU :**

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

### **Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Zones non desservies : en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

#### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Électricité - téléphone - câble**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

#### **5. Sécurité incendie**

Toute construction est conditionnée par la suffisance de la desserte en défense incendie.

### **Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières

### **Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Généralités**

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **2. Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètre.
- À l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

#### **3. Implantation des clôtures**

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

### **Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)**

#### **1. Bâtiment principal et d'exploitation**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L), avec un minimum de 4 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte.

#### **2. Annexes**

Les annexes des constructions autorisées doivent être traitées, soit en sous-sol de la construction, soit intégrées ou accolées au volume principal.

**3. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau**, le recul des bâtiments ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau

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

Il n'est pas prévu de règles particulières

## **Article A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières

## **Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur à l'égout de toiture (Hr) est mesurée entre le terrain naturel et l'égout de toiture.
- La hauteur maximale (Hm) est la hauteur de la construction, mesurée entre le terrain naturel et le point le plus haut de la construction.

### **Pour les habitations**

- La hauteur à l'égout de toiture des constructions ne doit pas excéder 5,5 mètres.
- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

### **Pour les bâtiments d'exploitation**

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant et après travaux.

Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 20 m. La hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Des adaptations peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales.

Des adaptations peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

## **Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Préambule**

**Rappel de l'article R111-21 du CU :** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Pour information**

Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est toutefois vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

De manière générale, l'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain

naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

## **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

**1. Pour le bâtiment d'habitation (le cas échéant),** le corps de règles de l'article UD 11 s'applique, excepté pour le chapitre suivant :

Dispositions concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.40 m.
- Les murs de clôture sont interdits.

**2. Pour les bâtiments d'exploitation, les règles suivantes s'appliquent :**

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire par une expression simple y compris dans les détails, bien intégrée dans les lieux environnants et préservant l'identité locale :

- Les constructions d'aspect ronds, en structure madriers ou d'une architecture étrangère à l'architecture chartrousine sont interdites.
- Il convient de privilégier les bâtiments agricoles d'aspect bois (habillage des façades en bois ou en matériaux d'aspect bois).
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaing de ciment ou de briques est interdit.

## **Façades**

### **• Aspect :**

Quels que soient les matériaux et techniques utilisés, la composition des façades devra être simple et structurée.

Les façades devront être composées de parties crépies (soubassement en particulier) et de parties bois ou d'aspect bois :

- Les parties en maçonnerie seront traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), taloché ou frotté fin.
- Le bardage sera traité principalement de façon verticale. Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents de toute construction, garages ou locaux professionnels doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée, reprenant les caractéristiques locales.

### **• Couleurs :**

Quels que soient les matériaux utilisés pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs utilisées se référeront au nuancier placé en mairie. Le bois devra être utilisé dans sa teinte naturelle : les teintes ébène, acajou et pin d'Oregon sont interdites.

## **Menuiseries**

### **• Aspect et couleurs :**

Sont interdites les teintes suivantes : le blanc et les couleurs vives ou primaires, les teintes ébène, acajou et pin d'Oregon.

Les menuiseries et embrasures situées dans le bardage seront de même couleur que ce dernier. Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou sombres.

## Toitures

### • Aspect et couleurs :

Les toitures seront à deux pans minimum, inclinés de 50% minimum.

L'axe des faîtages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.

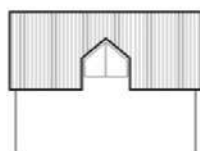
Les matériaux utilisés pour la couverture seront d'aspect ardoise ou tuiles plates, sous forme de petits éléments totalement plats ou d'aspect tôle prélaquée, dans les tons gris foncés, bruns foncés, selon la dominante locale de couleur et de matériaux.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes dans l'ensemble bâti où s'insère la construction.

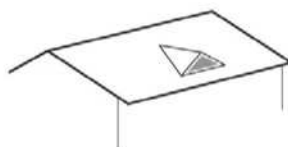
Les matériaux ondulés sont interdits.

### • Ouvertures :

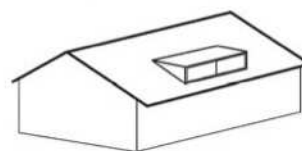
Les éléments de relief éclairants (lucarnes) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, leur dimension, nombre excessif. Les ouvertures de toiture présentées en croquis n°1, n°2 et n°3 sont interdites.



Croquis n°1



Croquis n°2



Croquis n°3

Les châssis vitrés seront encastrés dans la toiture (affleurant).

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, elles ne devront pas obstruer la vue et devront s'intégrer dans l'espace à dominante agricole et naturel dans lequel elles se situent. Une unité d'aspect sera recherchée dans le choix des éléments de clôture.

Les murs de clôture sont interdits.

## Pour les extensions et annexes

À l'exception des greniers traditionnels de chartreuse, les constructions et extensions annexes des bâtiments d'habitation devront être réalisées selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture.

## II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les mouvements de terre, qui ne sont pas liés à la construction et à sa desserte, mais situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et les aménagements devront être intégrées à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel (sauf ceux qui sont liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour la création d'une pente avale de rattrapage qui devra être plantée.

Les terrains devront être plantés et engazonnés.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

#### **Article A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux ou effluents agricoles, ceux-ci devront être couverts ou dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

Les parcs de stationnement doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

De manière générale, on privilégiera les plantations sous forme de bosquets ou d'arbres isolés aux haies continues.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.