

## CHAPITRE 1 - Zone A

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole non équipée qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et pour accueillir d'éventuels nouveaux sièges d'exploitation.

Elle comprend le secteur Aa, agricole où aucune construction de quelque type que ce soit n'est autorisée.

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

##### RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à la déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme), sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de plus de 3 mois par an de caravanes isolées est soumis à autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, au service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aa, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des ouvrages nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, piscines, ...) ainsi que les activités agro-touristiques ne sont admises que si elles sont liées et proches (moins de 30 mètres) du siège et des bâtiments d'exploitation.

#### SECTION2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

## 2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie soit une largeur de voie minimum de 3 mètres (6 mètres de chaussée).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de raccordement à un réseau public d'alimentation en eau potable, les habitations pourront avoir recours à une ressource privée destinée à la consommation humaine. Dans le cas où ces ressources ne sont pas réservées à l'usage personnel d'une famille, elles devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Pour les habitations à usage familial, l'autorisation préfectorale n'est pas nécessaire, toutefois une déclaration doit être faite auprès de la mairie et de la DDASS.

### 2 - Assainissement

#### 2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé publique.

#### 2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques à condition d'être parallèles ou perpendiculaires à ces dernières, sauf contrainte liée à la forme du parcellaire ou à une orientation favorable à des économies d'énergie.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des RD108 et 107d.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- ✓ Soit en limite séparative,
- ✓ Soit en respectant un recul de 5 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes isolées de moins de 6 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,20 m ne sont pas concernées par ces règles.

Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

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

Non réglementée.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des bâtiments à usage d'exploitation est limitée à 14 mètres au point le plus haut ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et d'activités agro-touristiques est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos...).

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

### CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Pour ce qui concerne la construction neuve, un projet global de recomposition d'une façade, une extension, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, est souhaitée, à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, de privilégier la lumière et l'espace.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

### REGLES ARCHITECTURALES

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

##### VOLUMETRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les habitations seront couvertes d'une toiture à deux pans ou d'un jeu de plusieurs pans, dont la pente sera comprise entre 34° et 45°.

Les bâtiments annexes pourront être couverts de toits dont la pente minimum sera de 20°.

Pour les vérandas, on admettra une pente de toit plus faible que pour la toiture principale.

##### COUVERTURE

Les toits traditionnels seront couverts de tuiles plates à emboîtement ou de tuiles plates dites de Bourgogne. Les tuiles béton sont autorisées.

Les couleurs autorisées sont comprises dans une variation de rouge à brun à l'exclusion de

toute autre.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- ✓ au moyen de fenêtres percées en pignon,
- ✓ au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit
- ✓ au moyen de lucarnes jacobines,
- ✓ au moyen de verrières, même de grandes dimensions, intégrées à la pente du toit sans saillie.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

Les panneaux solaires seront de préférence intégrés à la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20% de l'emprise totale de la construction.

## FAÇADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples, de couleur claire, non criarde, à l'exclusion du blanc pur et du gris.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées.

Les panneaux photovoltaïques, les chauffe-eau solaires et les climatiseurs implantés sur les murs des constructions ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition, d'une façade contemporaine de qualité.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes ou être enduits.

Les bardages bois naturels ou lazurés de couleur sont autorisés de même que les constructions à structure bois apparent.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

## CLÔTURES

Clôtures sur espaces publics ou destinés à le devenir

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront réalisées au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur

maximum de 2,00 m, à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

Les portes et portails en bois ou en métal seront peints ou teintés.

### **ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL**

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les buttes de terre sont limitées à un demi-niveau avec une pente inférieure à 15%.

Les sous-sols sont interdits, qu'ils soient enterrés ou non.

### **Pour les autres constructions**

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement aux limites d'emprise publique.

Pour les bâtiments à usage collectif et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibre-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc.).

La couverture sera de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 30 % et le chéneau pourra être masqué par un acrotère.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

### **CLOTURES**

Les clôtures en limite séparative seront traitées avec soin et auront une hauteur maximum de 2,00 m.

### **ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS**

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les buttes de terre sont limitées à un demi-niveau avec une pente inférieure à 15%.

Les sous-sols sont interdits, qu'ils soient enterrés ou non.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Ces zones sont naturelles et doivent rester à dominante végétale, à l'exception de l'emprise des constructions et des voies de circulation.

Les abords des bâtiments d'exploitations non soumis à la circulation seront engazonnés ou plantés.

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.