

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Anc correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- la zone Ahr correspond au domaine des Epoisses qui a aujourd'hui une activité liée à l'hôtellerie restauration.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichage seraient projetés
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les installations photovoltaïques au sol

L'implantation des constructions à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole)

L'implantation des constructions à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
Toute construction, hors bâtiment agricole, est interdite dans une bande de 50 mètres des lisières de forêt repérées au plan de zonage.

Toutes les constructions, installations et occupations des sols non mentionnées à l'article A2.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

La modification des sentes piétonnes protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

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

En A, ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité, à titre exceptionnel lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités.

Les constructions d'habitation et leurs annexes seulement si l'activité agricole exercée nécessite une présence humaine (élevage).

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

La transformation en habitation des anciens bâtiments agricoles à condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage.

En Anc, ne sont admis aux conditions suivantes que:

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les abris pour animaux de moins de 5 mètres de hauteur au faîtage et de moins de 50 m²
Les constructions légères de moins de 3.5 mètres au faîtage et de moins de 20m² directement liées à l'activité de jardin.

En Ahr, ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les bâtiments annexes à condition de ne pas dépasser la surface de 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la réalisation de deux annexes par unité foncière

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les aménagements ou extensions directement liés à l'activité d'hôtellerie restauration

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge.

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur. Il est à la charge exclusive du pétitionnaire

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant. Cet aménagement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement (habitation, accueil de personnel, de public, élevage...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence dudit réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, hors bâtiment agricole, doivent s'implanter à une distance d'au moins 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 408.

Sur les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée.

En zones Anc et Ahr

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour ces trois zones, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.

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

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

En zone Ahr:

La surface d'une annexe ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.

Les surfaces des extensions autorisées, liées aux constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes, ne peuvent excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire.

A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R+1+C

La hauteur maximale autorisée de ces constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Forme :

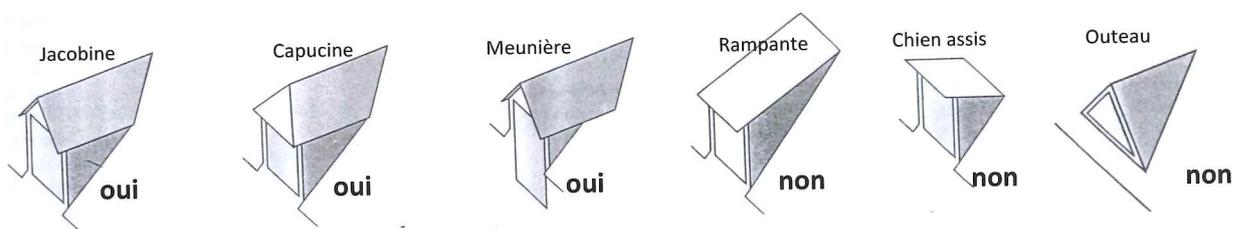
Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 40 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toute nouvelle construction à vocation habitation ne pourra avoir son niveau de plancher habitable inférieur en dessous du niveau de la route et du sol naturel.

Matériaux et couleurs :

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être composées d'un matériau rappelant les couleurs de la pierre de pays ou de la brique.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (rouge vieilli à brun).

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la brique ou la pierre de pays.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devra respecter le site d'implantation. Elles devront respecter les tons pierre (de beige à marron). De ce fait, les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

Pour tout autre aménagement, Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

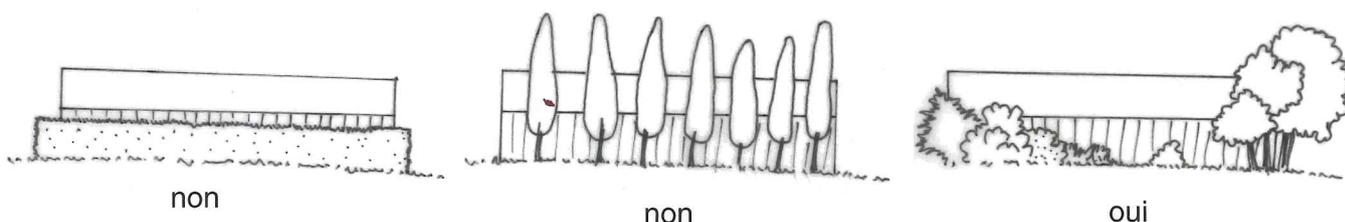
A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Dépôts, stockages et bâtiments d'activités

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront respecter les préconisations des schémas ci-dessous



Constructions à usage d'habitation :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

Les essences locales sont à privilégier.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Cerisier de Sainte Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
Eglantier commun (<i>Rosa canina</i>)	Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)
Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i>)	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Chêne sessile (<i>Quercus petrae</i>)
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)
Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Merisier commun (<i>Prunus avium</i>)
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

A-15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non règlementé

A-16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)