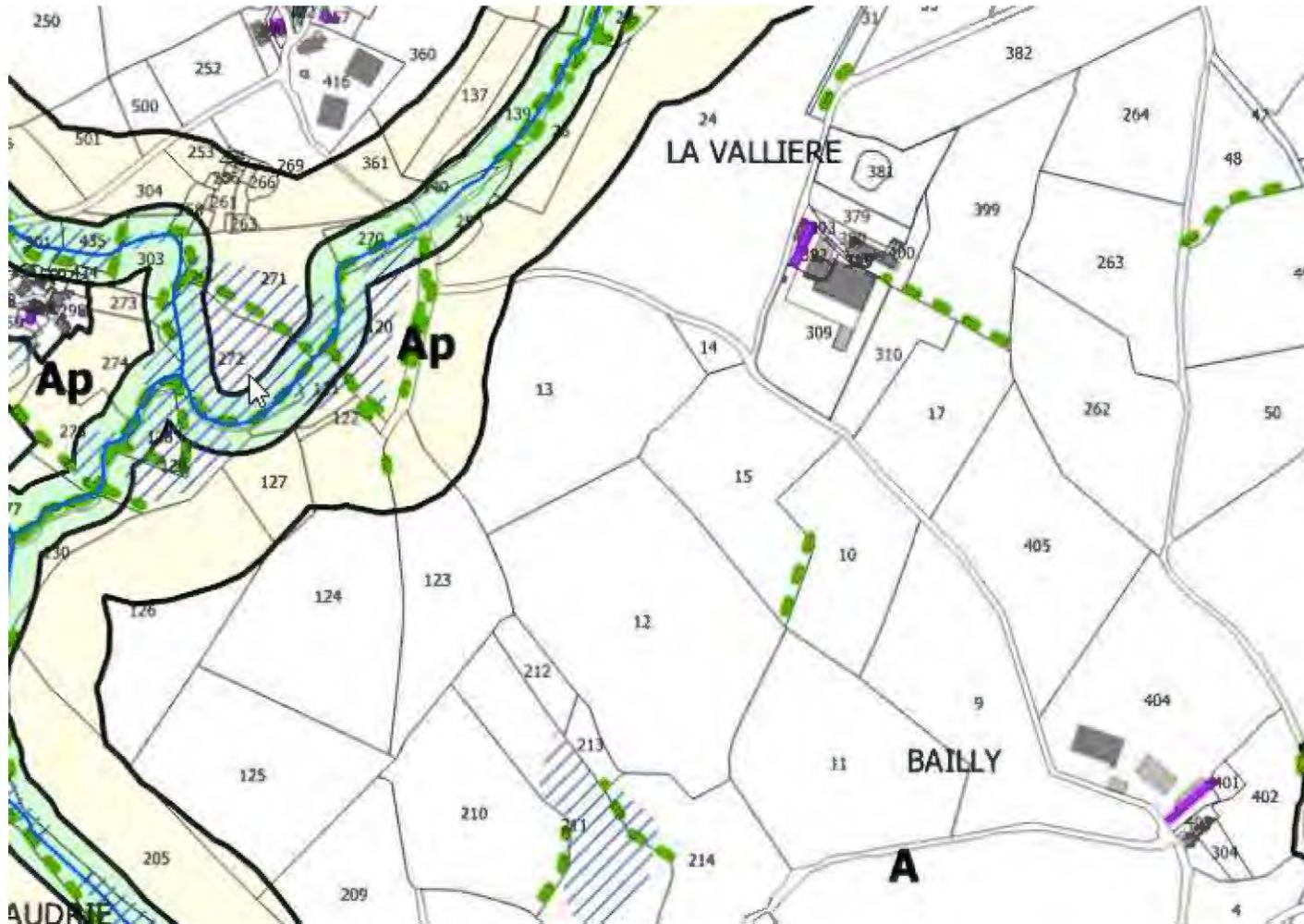


ANNEXE 4

URBANISME



	Limite de commune
	Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
	Emplacement réservé
	Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation Zone d'Activité Economique (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Patrimoine archéologique et archéologie préventive
	Secteur desservi par l'assainissement collectif

ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits :

Sont interdites les utilisations et occupations du sol sans rapport avec l'activité agricole ou l'exploitation du sous-sol, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- Les constructions à usage industriel et artisanal.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article A 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles :

2.1 - Les constructions, rénovations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles.

2.2 - Les constructions, rénovations, extensions et les installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaire intégré ou composé à l'un des bâtiments existants de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure notamment d'hébergement.

2.3 - Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition d'être implanté dans un rayon de ... m du siège d'exploitation.

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être implantées à une distance conforme à la réglementation s'appliquant à ce type d'installation par rapport à toute habitation occupée par un tiers.

2.5 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme.

2.7 - Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve du respect des emprises et hauteurs initiales.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui sont susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RN 249, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral de classement à l'égard du bruit des infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3. Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.1.4 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 - Voirie :

Sans objet.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Rappel : Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.2 - Alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou par forage est admise.

4.3 - Assainissement :

4.3.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il devra alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3.2. Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement serait nécessaire.

4.4 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services publics compétents.

4.5 - Electricité, téléphone, télédistribution :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme aux résultats de l'étude de sol et de filière réalisées.

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

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :

- RN249 et RD759 classées à grande circulation : 75 mètres, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.
- Route départementale non classée à grande circulation : 20 mètres
- Autres voies : 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

6.3 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

6.4 - Des implantations différentes de celles qui sont définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

6.5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

7.1 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

7.2 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

7.3 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 - Aspect général –voir aussi les recommandations architecturales et d'aménagement en annexe du présent document– :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Privilégier pour les constructions à usage professionnel, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine, est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les fenêtres auront une proportion verticale marquée.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

En cas de rénovation, les menuiseries et volets seront d'une teinte neutre autre que le blanc (ex. gris, gris-bleu, gris-vert, mastic, bordeaux...), et les teintes de façade seront d'un « ton soutenu de pierre locale ». Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaing, brique creuse...) ne peuvent être laissés apparents.

11-2 - Les bâtiments agricoles seront de volumétrie simple, de couleur unie, pas trop claire, neutre ou bien verte, s'intégrant le plus possible au paysage environnant qu'il soit construit ou naturel.

11-3 - Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation y compris celles des annexes soumises à permis de construire doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : pente identique sur tous les versants, comprise entre 28% -15° et 40% -22°, couverte, sauf pour les verrières, en tuile de terre cuite creuse ou romane, de teinte identique à celle des toitures environnantes. La tuile plate, de même que la tuile en béton, est interdite, sauf dans le cas d'une restitution à l'identique.

L'ardoise naturelle ou les matériaux d'aspect identique sera admise en fonction de l'environnement proche de la construction ; dans ce cas, la pente, identique sur tous les versants, sera comprise entre 58% -30° et 119% -50°.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément aux articles 11.1 et 11.2.

Les gouttières de type demi-rondes et les chéneaux seront en zinc, en cuivre ou en aluminium d'une couleur adaptée.

En cas de rénovation, les toitures seront en tuile de terre cuite creuse ou romane de couleur dominante rouge, sauf dans le cas d'un bâtiment déjà couvert en ardoise et de ses extensions (même détachées), cas dans lesquels l'ardoise pourra être utilisée.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires,...) pourront être installés sur les toitures, à condition qu'ils s'intègrent aux surfaces de la construction ; cependant dans le cas d'un bâtiment de valeur patrimoniale notable, il conviendra de leur rechercher une implantation au sol dans le jardin.

11-4 - Clôtures :

Les clôtures prendront la forme d'un écran végétal composé au choix par exemple parmi les essences suivantes : prunellier, aubépine, noisetier, groseillier, charme, sureau, amélanchier, fusain, houx, troène, laurier tin (persistants), éventuellement doublé d'un grillage de hauteur maximale 2 m et de couleur neutre. Les haies de thuya, cupressus, laurier palme, ou d'essence similaire, sont interdites.

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

11.5 – Eléments divers:

11.5.1. Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture de la construction sur laquelle elles s'adossent et que leur longueur ne dépasse pas les deux tiers de sa façade.

11.5.2. Les citernes à gaz ou à gasoil seront enterrées.

11.5.3. Les piscines seront en entier encastrées dans le sol.

11.6 - Annexes : Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Les abris de jardin présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur. Privilégier pour les abris de jardin, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

12.2 - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.3 - Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Article A 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

13.2 - Pour chaque parcelle, il sera planté au moins un arbre de grand développement par tranche de superficie construite de 50 m². Les arbres seront d'essence locale et/ou fruitiers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.