

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des espaces cultivés du plateau à l'ouest (Le Malharquier, les Chesnets, Champeaux et La Pillette – pour partie) et à l'est de l'agglomération (Le Bouffey – La Broutinière).

Les possibilités d'utilisation du sol y sont restreintes en raison de la qualité des sols et de l'activité agricole existante.



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

### ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol, dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires ou directement liées à l'activité agricole, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions à l'article 2.

### ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

***Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve qu'elle soit nécessaire ou directement liée à l'activité agricole et des conditions énoncées ci-dessous.***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage agricole ou d'habitation agricole (à condition que l'habitation soit implantée à proximité du siège d'exploitation) ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension à conditions de s'exercer sur des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, sans changement de destination, à condition que les activités s'exercent principalement dans l'enveloppe bâtie existante et qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont liés à l'activité agricole (enseignement,...)
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur : certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123.12 §2 du Code de l'Urbanisme.

\*  
\*       \*  
\*

## **PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES**

### **Archéologie**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Nuisances sonores des infrastructures terrestres**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

### **Risques d'inondation pluviale**

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetées et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

### **Marnières et Carrières**

#### ***Marnière dont la présence est certaine***

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au document graphique du règlement par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.1.2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

#### ***Présomption de cavités souterraines***

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

### **Petit patrimoine**

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1 §7 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### • Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers la RD 438.

#### • Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### • Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

#### • Assainissement

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome « conforme ou respectant la réglementation en vigueur ». Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

L'assainissement interne est de type séparatif.

#### *Eaux usées*

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
  - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
  - Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- **Distribution électrique**
    - Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'Urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
  - 10 mètres le long de la déviation de la RD 438 ;
  - 6 mètres au moins pour les autres voies.
- Une implantation différente pourra être admise :
  - pour les constructions existantes à l'alignement qui pourront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
  - pour des raisons architecturales ou de composition paysagère : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 6 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
  - Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
  - Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.
  
- Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées :
  - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative
  - lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables
  - lorsque la hauteur ne dépasse pas 5,50 m au faîtage
  
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder :
  - \* 12 mètres et R+1+comble ;
  
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles) dont la hauteur est imposée par destination (silos...).

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UC 11 leur sont applicables.

Pour les autres constructions ou installations :

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

• **Matériaux et couleurs :**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique...) ainsi que celle en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

• **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.
- Les clôtures, le cas échéant, seront constituées d'un dispositif à claire-voie : grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive de type haie bocagère.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastiques est interdit.
- Des dispositions différentes, pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être imposées dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes (prolongement ou reconstitution de murs en bauge, en pierre...) ainsi que pour des raisons de sécurité.

• **Collecte des déchets :**

- Les constructions autorisées devront disposer d'un lieu adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur le terrain.

• **Réseaux**

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
- \* Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Constructions à usage d'habitation	2 places / logement

- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart sur le plateau agricole) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (a minima sur une bande de 2 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.



## **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé dans la zone A. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.