

CHAPITRE 9 – ZONE A

La zone A correspond à la zone non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions nouvelles nécessaires à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

Une partie nord de la zone A, au lieu-dit « Ferrande », est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle et du château de Coulomey (Beautiran).

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles A11 et A13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article A2,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- aires de stationnement, dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article A2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous :

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris celles destinées au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les travaux d'affouillement du sol permettant l'enfouissement d'une partie des éléments techniques liés à l'agriculture (cuves, silos...).
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - à des impératifs techniques,
 - ou/et à la restauration du bâti existant,
 - ou/et à des fouilles archéologiques.
- Les installations classées (ICPE), à l'exception des carrières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière aura un accès à une voie publique ou privée, soit directement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès auront au minimum 4 mètres de large et une hauteur sous porche inférieure d'au moins 3.5mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

La disposition des accès assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la viabilité. Les accès seront situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie Sans objet

ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Electricité

Dans la mesure du possible, les branchements seront établis en souterrain ou de façon non apparente.

4.3. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

- En l'absence de réseau collectif, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités. Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Chais et bâtiments d'élevage : les effluents agricoles seront dirigés vers des canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains constructibles seront conformes aux règles d'assainissement en vigueur.

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques.

6.2. D'autres implantations sont possibles :

- si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra alors être celle de l'une de ces constructions ;
- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;

- pour préserver la végétation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres. Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A9 : Emprise au sol Non réglementé

ARTICLE A10 : Hauteur des constructions

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur du faîtage ne peut dépasser 9 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

10.2. Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à la date d'approbation du présent règlement, dépassant 9 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée ;
- dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

10.3. Toutefois, des installations différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la bonne économie de la construction et en harmonie avec le paysage.

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Toiture

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, seront :
 - en tuile type «canal» (ou « romane-canal », ou plaques de fibro-ciment recouvertes de tuiles canal), de teinte claire ou mélangée. Les pentes seront comprises entre 26 % et 35 %. Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de toiture, sont autorisés avec le même aspect sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.
 - les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol.

- les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 26 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.
- Les couvertures des bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m² de surface de plancher pourront être de caractéristiques différentes ; les pentes seront comprises entre 20 % et 30 %.

11.1.2. Murs

Les murs maçonnés auront un parement ou seront enduits dans des tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg).

Les bardages seront dans des nuances de gris beige, gris vert, ou de couleur bois (clair ou foncé) ; ils ne présenteront pas plus de 3 teintes sur une même construction.

11.1.3. Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres, contrevents, et portails de bâtiments agricoles devront être de couleur : blanc, gris clair, gris bleu, gris vert, ou ocre rouge (seulement pour les anciens bâtiments agricoles), ou ton bois naturel ; les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur foncée ; les garde-corps métalliques seront noirs ou gris foncé, ou bleus très foncés.

Sur toutes les façades, sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les façades à empilement de madriers.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- Les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- Les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

11.1.4. Aménagements extérieurs

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- Les arbres remarquables et haies éventuellement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.
- Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

11.2. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église :

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Pour les bâtiments à usage agricole constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées dans un but de meilleure intégration au paysage.

13.3. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé