

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte :

- un secteur Ai lié aux risques d'inondation et où les constructions sont interdites excepté les équipements d'intérêt général,
- des constructions repérées sur le plan graphique et pouvant changer de destination à des fins de logements, de gîtes ruraux ou d'hébergements hôtelier.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition des éléments repérés sur le plan graphique (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation, autres que celles visées à l'article A2,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,

- d'entrepôts commerciaux et industriels,
 - hôtelier, autres que celles visées à l'article A2.
2. Les lotissements.
 3. Les carrières.
 4. Les caravanes isolées.
 5. Le camping hors des terrains aménagés.
 6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
 7. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
 8. Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures,...), autres que ceux visés à l'article A2.
 9. Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article A2.
 10. En secteur Ai, toute construction, exceptés les équipements d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1) Sont autorisés, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, et si elles sont destinées au logement de l'exploitant et à condition d'un logement par chef d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole.

2) Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole :

- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes.
- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées et liées aux exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme,...), à condition que ce soit une activité annexe de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, seulement si elles ne nuisent pas à l'intérêt des sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments repérés sur le plan graphique avec changement possible de destination pour l'habitat, le gîte ou l'activité hôtelière dans le respect du caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, 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.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.
- 2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 par rapport à l'alignement.
- 3 - Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement.
- 4 - Cependant, dans tous les cas, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RD 70 et 20 m par rapport à l'axe de la RD 104 et de la RD 109.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- 1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ..)
 - toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.
- 2 - Pour l'implantation des bâtiments, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout points du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points un minimum de 4 m.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitations ne peut excéder 2 niveaux non compris les combles.

2 - En secteur Aa, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des bâtiments limitrophes existants.

3 - Pour le reste de la zone, la hauteur des bâtiments agricoles ne dépassera pas 12 m.

4 - Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- aux ouvrages agricoles exceptionnels (exemple : silos).

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire, de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Elle sera comprise entre 35° et 50° pour les bâtiments d'habitation. La pente des toitures des bâtiments agricoles sera comprise entre 15° et 50°.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

Les toitures-terrasses sont interdites.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés pour les habitations sont :

- les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
- les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés.

Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments agricoles, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions et le paysage. L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit. Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

3 - Matériaux et couleurs.

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement. Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les bâtiments agricoles pourront être traités à dominante de tôles laquées de couleur, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac aluminium) étant interdit.

Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4 - Divers.

- 4.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.
- 4.2 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
- toiture à 2 pentes ou toiture mono-pente,
 - murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
 - couvertures en tuiles brunes ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- 4.3 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.
- 4.4 - Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour,
 - ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
 - conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
 - utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-5 à R.13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Néant.