

# I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

## *Caractère de la zone A*

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle accueille les constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- Une zone As, où toutes les nouvelles constructions sont interdites

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Des secteurs de ZNIEFF de type I ou de Natura 2000 et d'Arrêté de Biotope sont repérés graphiquement, des préconisations leurs sont associées.

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

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En dehors des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, dans les conditions précisées dans l'article A2, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs de Biotope de La Cueilie ou de Natura 2000 repérés au plan de zonage par une trame, les exhaussements et affouillements sont interdits.

Dans les secteurs de ZNIEFF de type I, toute construction est interdite.

En zone As, toutes les constructions sont interdites.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et à condition d'être d'une faible emprise au sol.
- Les constructions et aménagements nécessaires aux activités de diversifications de l'agriculture (locaux de transformation, vente, accueil...) tant qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

- Les constructions, l'aménagement, les annexes et l'extension des habitations si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes non liées à l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et du respect des dispositions suivantes :
  - *Extension des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole :*
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
    - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup> ;
    - Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
    - La hauteur de l'extension ne peut excéder 9 mètres.
  - *Annexes des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole :*
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres ;
    - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m<sup>2</sup> ;
    - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m<sup>2</sup> ;
    - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

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

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit prioritairement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement. Toutefois, les constructions, aménagements, et extensions des bâtiments existants ne sont pas soumis à ce recul et peuvent s'implanter à une distance inférieure aux 35 m.

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Toutefois si elles ne sont pas établies en limite les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Les constructions le long du Veyron doivent être implantées à 10m minimum des berges du Veyron.

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

Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres.

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

L'emprise au sol des extensions de bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes de bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m<sup>2</sup> ;
- La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m<sup>2</sup>.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées, cette hauteur ne devra pas dépasser 13 mètres.

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9m.

Dans le cas des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une activité agricole :

- La hauteur des extensions ne peut excéder 9 mètres.
- La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- La couverture (volumétrie, épiderme, percements)
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements) :
- Les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrain.

Ces règles sont différentes selon qu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'autres bâtiments.

#### **REGLES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

##### **La couverture**

- **La volumétrie :**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

- **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8m<sup>2</sup>.

- **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

**Le traitement des façades**

- **La volumétrie :**

Il est recommandé de rester dans les proportions des volumes existants.

De manière générale, les éléments rapportés sur les volumes du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

- **La couverture :**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc...).

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

- **Les vérandas**

Sous réserve des dispositions de l'article A2 en matière d'extension des bâtiments existants, les vérandas sont autorisées à condition de ne porter atteinte ni à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux caractéristiques du bâtiment existant notamment en évitant une trop grande diversité d'aspects de matériaux dans une même façade.

**Les percements**

- **Les ouvertures**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulants, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

**Les abords**

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent d'être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies végétales est limitée à 2m.

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m.

**REGLE POUR LES AUTRES BATIMENTS**

**La couverture**

- **La volumétrie**

La pente minimale des toitures est de 15%.

- **L'épiderme**

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Elles seront d'une couleur allant du rouge au brun et d'aspect homogène.

**Le traitement des façades**

- **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés aux mieux au volume du bâtiment.

- **L'épiderme**

Doivent être recouvertes d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo et aux menuiseries.

**Les abords**

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant. Les clôtures doivent d'être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies végétales est limitée à 2m.

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m. Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60cm.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

## *SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

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

Non réglementé