

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.

#### Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.2 La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, y compris leur agrandissement mesuré
- 2.3 A moins de 30 m du bord de la RD 42 (tronçon **D91**, limite Montmain) classée en catégorie 4 et de 100 m du bord de la RD 42 (tronçon **D91**, limite St Léger du Bourg Denis) classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article A-3 Accès et voirie

##### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

##### 3.2 Voirie

- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

#### Article A-4 Desserte par les réseaux

##### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales, seules sont autorisées les constructions qui devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 Les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées.

#### 4.4 Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Article A-5 Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500m<sup>2</sup>.

### **Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions devront être implantées, avec un recul au moins égal à 15 m.

6.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantation différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation. Dans ce cas, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 Le long de la RD42 et de la RD7, les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5m.

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

7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

7.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantation différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation pourront être implantés à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

7.3 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par l'Aubette ou la ravine, les constructions devront observer un recul de 4m par rapport aux rives.

### **Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article A-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article A-10 Hauteur maximum des constructions**

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- 10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 7m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, y compris combles éventuels et rez-de-chaussée(R+1+C)<sup>7</sup>.
- 10.2 Pour les autres constructions : elles ne devront pas excéder une hauteur de 10 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc)

#### **Article A-11 Aspect extérieur**

##### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

##### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut et destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit sauf en cas d'impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques,...) et sauf pour des surfaces réduites ou dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

##### Couvertures :

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile
- 11.8 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.9 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou **des éléments contemporains de**

---

<sup>7</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

**confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.**

- 11.10 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

- 11.11 **En outre**, les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux **et des couleurs** en harmonie avec ceux **de l'environnement existant**.
- 11.12 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.13 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.

**11.14 Les bétons bruts sont interdits en limite de propriété sur les clôtures.**

- 11.15 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.16 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. Les thuyas seront interdits.

11.17 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à **0,40 m** de hauteur maximum.

**11.18 Le long de l'Aubette et de la ravine les clôtures devront être réalisées à claire voie.**

Adaptation au sol :

- 11.19 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

## **Article A-12 Stationnement**

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

## **Article A-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales.

**SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières