

## ZONE A

### VOCATION DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- un secteur **Ah** correspondant aux constructions isolées.
- un secteur **Aa** correspondant à une zone agricole inconstructible.
- un secteur **As** dans lequel les aménagements et installations destinés au stationnement sont autorisés.
- un secteur **Ax** correspondant aux activités existantes pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les constructions autorisées sous conditions dans les secteurs Ah, As et Ax.

Dans le secteur Aa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 100 mètres de la limite des zones U ou AU.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

30 SEP. 2019

Dans les zones Ah, sont autorisées :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Pour ces bâtiments, la surface en extension ne pourra dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- l'aménagement (compatibles avec les équipements et services existants), à savoir : l'adaptation, le changement de destination, la réfection.

- les annexes fonctionnelles à l'habitation principale. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activités présentes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur As, sont admises les aménagements et installations destinés au stationnement.

Dans le secteur Ax, seules sont autorisés l'aménagement et l'entretien des bâtiments existants.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

PREFECTURE DE LA REGION  
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE  
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR  
Déposé le :

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

30 SEP. 2019

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIES**



#### **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 suffisant 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.

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - 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**

2.1 - 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.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, lorsqu'il existe.

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

## 2. Assainissement :

### Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

PREFECTURE DE LA REGION  
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE  
PREFECTURE DE LA COTE-D'OR  
Département

30 SEP. 2019



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

1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ah, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION 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 parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . pignons,
- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

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

A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 4 mètres.

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

Non réglementé.



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

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

. du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les parties de construction énumérées ci-après :

. ouvrages techniques et autres superstructures tels que, ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation etc...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc...

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R+1 pour les constructions à usage d'habitation, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- 12 m pour les autres constructions en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus, pour les autres constructions.

3 - La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

#### **5 - Exceptions**

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **Généralités :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- 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.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### **Toitures :**

#### *Formes de toitures*

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°) ou une combinaison de toitures à deux versants.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances, abris de jardins et véranda. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

#### *Matériaux de toitures*

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- . tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- . tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- . bacs acier et tous autres matériaux prépeints peuvent, s'ils ne sont pas brillants, être utilisés comme matériaux de couverture pour les bâtiments agricoles.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites

Sont interdites les toitures apparentes en aspect tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

### **Matériaux et couleurs :**

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement toutes les façades.
- Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

### **Clôtures :**

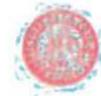
- Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

### **Divers :**

- Les citernes de gaz doivent être dissimulées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINE-DENIS  
BOULOGNE-FRANC  
PRÉFECTURE DE LA CLUSE  
Département

30 SEP. 2019



## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

2 - Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules des usagers, habitants des logements, personnel, clients, visiteurs, etc...

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

3 U SEP. 2019

### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales.

2.2 - Des haies libres ou bosquets d'essences locales d'une surface proportionnelle à celle du bâtiment et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement devront être plantés.

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

Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

### 4 - Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les haies et boisement de berges repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservés dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 - ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE A 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

