

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles ou d'élevage et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Elle comprend un secteur Aa :

Il concerne des hameaux agricoles, des "domaines" ou des "châteaux" constituant un ensemble architectural intéressant. Il s'agit de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, pourvu que ces aménagements ne compromettent pas le caractère du site bâti et la vocation agricole, lorsqu'elle est dominante.

Elle comprend un secteur Ab qui concerne des habitations isolées ou des petits hameaux insuffisamment équipés en réseaux publics et implantés au cœur de la zone agricole.

Elle comprend un secteur Abt qui concerne le hameau des Guillemards qui permettra l'exercice d'une activité touristique-commerciale compatible avec le caractère du secteur.

Elle comprend également un secteur Aj correspondant à l'activité horticole située au Grand Village sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article A2 et notamment les opérations d'aménagement non directement nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone :

a) Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...), sous réserve qu'elles soient implantées dans la mesure du possible à proximité immédiate de l'exploitation.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

c) Les affouillements et exhaussements du sol, constructions et installations liés à l'exploitation et à l'activité routière de l'A19 et de l'A6.

d) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.

Dans le secteur Aa, sont admis également :

e) Le changement de destination des bâtiments existants :

- pour utilisation à usage d'habitation,

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

· pour des affectations compatibles avec l'état des équipements et la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres, vente des produits de l'exploitation, salle de réception etc.

Dans ce cas, une extension du bâtiment existant est autorisée dans la limite de 50 % de surface de plancher préexistante, ainsi que l'implantation des annexes, installations et équipements liés et nécessaires à la nouvelle destination.

Dans les secteurs Ab et Abt, sont admis :

f) Le changement de destination, avec extension mesurée éventuelle, des bâtiments existants :

· pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres et centres équestres, etc...),

· pour utilisation à usage d'habitation à condition que le bâtiment présente un intérêt patrimonial (type de matériau utilisé : bâtiment en pierre(s) par exemple, qualité de l'intégration à l'environnement),

Sous réserve que les équipements publics existants soient suffisants pour leur desserte et qu'ils ne présentent aucune gêne ou nuisance inacceptable pour l'environnement, naturel ou bâti, proche ou lointain.

Dans le secteur Abt sont admises également :

g) Les constructions de surface et de hauteur modérées, destinées à l'accueil des activités touristiques et commerciales compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Il est rappelé en outre que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable

Dans le secteur Aj, dont admis:

h-L'extension mesurée des bâtiments existants, à la condition de conserver l'activité existante.

Il est rappelé en outre que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Tout nouvel accès automobile individuel direct est interdit sur la RD 2060.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier. Ce raccordement ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone A proprement dite :

1. Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un recul minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
- De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente par rapport à l'alignement peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

3. Dans le secteur Aa,

Les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants devront respecter un recul au moins équivalent au recul de la construction existante, implantée sur la même unité foncière, la plus proche de la voie publique.

4. Dans les secteurs Ab et Aj,

Les extensions de bâtiments existants devront respecter un recul au moins équivalent au recul de la construction existante la plus proche de la voie publique et située sur la même unité foncière.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m ($L \geq 5$ m).

2. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

c) **Dans le secteur Aa**, pour améliorer l'inscription dans le site.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faitage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m.

3 - TOUTEFOIS, une hauteur différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit, et sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Pour les éléments ou bâtiments destinés au stockage (silos,..)

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

d) **Dans le secteur Aa**, pour améliorer l'inscription dans le site bâti.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et le secteur Aa (hors les secteurs Ab et Abt) :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, les règles à appliquer sont celles de l'article UD11.

2.2 – Pour les autres constructions :

A - Toitures

a) Matériaux de toitures

Il ne doit pas être brillant. Il devra être identique à l'existant dans le cas de restauration, d'agrandissement d'un bâtiment ou de construction d'un bâtiment complémentaire.
Pour les nouveaux bâtiments d'exploitation, la toiture sera de teinte terre cuite vieillie ou ardoisée.

b) Pente des toitures

Toutes les toitures doivent être inclinées par rapport à l'horizontale.

c) Toutefois les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

B - Traitement des façades

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, béton cellulaire et briques creuses.

En règle générale, les façades doivent être réalisées à partir d'un seul matériau et d'une seule couleur, en plus du bois traité laissé brut et des menuiseries bois, peintes d'une seule couleur.

Les enduits de façades seront de teinte claire, à l'exclusion du blanc et d'aspect lissé. Le béton brut est autorisé.

Les bardages éventuels seront soit en bois, soit en métal prélaqué d'usine de teinte non criarde, à l'exclusion de tout matériau réfléchissant.

Dans le secteur Ab :

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40 cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens typiques du Gâtinais (présentant une architecture traditionnelle régionale) :

a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.

b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en brique seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

C – Dispositions spécifiques aux autres bâtiments : a) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles aspect plate, couleur terre cuite vieillie (minimum 32U/m²),

- soit d'ardoises,

- soit de panneaux de type bacacier laqués.

b) Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

D - Eléments en toiture

a) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

c) Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

E – Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.

- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.
- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé naturel ou lasuré de teinte gris à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions bois en madriers ou rondins de bois sont strictement interdites.

b) Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus haut que large (proportion minimum de 1,2). Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair.

Pour les maisons construites sur rue, les ouvertures de garage devront, dès que cela est rendu possible par la configuration de la parcelle, ne pas être implantées côté rue.

F – Annexes :

a) Les annexes non accolées de moins de 16m² de surface de plancher, de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas règlementées par l'article 11.

b) Les annexes non accolées de plus de 16m² de surface de plancher et/ou de plus de 3,50 m de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :

- revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, identiques à celles de la construction principale,
- Les toitures seront à un ou 2 pans, de pente comprise entre 20° et 45° .
- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les vérandas et aux extensions vitrées, de même que la prescription en matière de pente de toiture.

Dans le secteur Abt :

Dans le secteur Abt, la pente et la nature des toitures ne sont pas règlementées, sous réserve du respect du principe général énoncé au paragraphe 1) ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone A et de ses secteurs :

Clôtures et murets de soutènement

a) Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.

b) Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exception des conifères,
- soit de 2 lisses horizontales de teinte blanche et de hauteur totale 1,20 m.

c) Les murs en pierre de propriétés anciennes pourront être reconstruits à l'identique si leur état le nécessite.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts attenants aux habitations nouvellement construites recevront au moins 3 arbres d'essence locales (fruitiers, tilleuls, charmes, chênes,...) positionnés entre la maison et l'espace agricole.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.