

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

Caractère de la zone Ah : Zone a caractère agricole, partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

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

Article Ah1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols exceptés ceux visés à l'article Ah2 et particulièrement :

- Les abris pour les animaux et les annexes ;
- Les panneaux publicitaires ;
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques).

Article Ah2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- L'entretien, les extensions des constructions ainsi que les annexes ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- Les ouvrages d'intérêt public (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement...), à condition de s'intégrer au site.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- Les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 25 m² utiles à l'activité agricole (abris techniques, viticulture, arboriculture...), dans le respect des sites et de l'environnement (article R 442-2 du code de l'urbanisme) ;
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité agricole

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ah3 : ACCES ET VOIRIE

Ah3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord

écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ou de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

Ah3-2 Voirie

Néant.

Article Ah4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ah4-1 Eau potable

- Pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable, lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.
- En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

Ah4-2 Assainissement

▪ **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément aux articles L1331-1 à 16 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

▪ Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol

Ah4-3 Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : l'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Les déboisements seront en particulier strictement limités. Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Raccordements aux réseaux : lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également obligatoirement, sauf impossibilité technique.

Article Ah5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que le respect de l'arrêté du 19/05/1998 traitant de l'assainissement collectif.

Article Ah6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En règle générale, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les constructions techniques à caractère public (transformateur EDF par ex.)

Article Ah7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction (autorisée au titre de l'article Ah) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

Article Ah8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Néant.

Article Ah9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article Ah10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 6 m mesurés à l'égout du toit. Pour les abris et annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit ne doit pas dépasser 3,50 m.

Limite d'application de la règle : Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Article Ah11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Ah11-1 Clôtures

- Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Ah11-2 Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Ah11-3 Toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dénivelés de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront comprises entre 0,10 et 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 50 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 12 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans minimum.

Ah11-4 Publicité

Elle est interdite.

Ah11-5 Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit

Article Ah12 : STATIONNEMENT

- Pour les habitations autorisées, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

Article Ah13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

De plus les parties non construites ou non directement utiles aux établissements, devront nécessairement être traitées en espaces verts et pourront être plantés d'un arbre de haute tige, d'essence locale, tous les 150m²

Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ah14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone Ah, le COS est nul.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera tenu compte de la surface de plancher préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.