

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A dont les secteurs Aa, Api, Apr, Ax

Cette zone est strictement réservée à l'activité agricole.

RAPPEL : La commune de Chatte est couverte par un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, qui vaut Servitude d'Utilité Publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions et réglementations contenues dans le PPR, dont un exemplaire figure dans les annexes du Plan local d'Urbanisme à titre informatif, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Aa, correspondant à des secteurs à forte valeur patrimoniale (Galicière, Château de Foras)
- Api, correspondant au périmètre de protection immédiat d'un ouvrage de captage des eaux
- Apr, correspondant au périmètre de protection rapprochée d'un ouvrage de captage des eaux
- Ax, correspondant à l'emprise de la ZAP (Zone Agricole Protégée, telle que définie par la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999, qui concerne des territoires agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production ou de leur localisation géographique)

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

- 1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).
- 1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.6 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 1.7 - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone A, à l'exception des zones Aa, Api, Apr et Ax :

2.1 - Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles dépendent de bâtiments d'habitation dont la présence est directement liée à l'exercice de l'activité agricole.

2.2 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.4 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

2.5 - Le changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiments repérés au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont identifiés dans les documents graphiques, décrits et caractérisés dans l'annexe au Rapport de Présentation de la Modification 01. Ils sont numérotés de un à dix. Les bâtiments numérotés 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 sont à destination d'habitation, le bâtiment numéroté 03 est à destination d'activités artisanales.

3 - Dispositions particulières au secteur Ax :

3.1 - Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone Ax doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation

3.2 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

3.3 – L'aménagement des équipements d'infrastructure existants

4 - Dispositions particulières au secteur Api :

4.1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable

5 - Dispositions particulières au secteur Apr :

5.1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable

5.2 - L'aménagement des équipements d'infrastructure existants

5.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

6 - Dispositions particulières au secteur Aa :

6.1 – L'aménagement des équipements d'infrastructure existants

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

1 – Dispositions concernant les accès :

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

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

En cas d'absence de réseau de collecte ou d'un réseau hydrographique de surface de proximité, les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, afin d'éviter le transfert des eaux d'un exutoire naturel vers un autre exutoire non adapté.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'eaux usées, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m².

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout de toiture, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation

Article A 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse du site et des architectures avoisinantes afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, excepté pour les équipements publics.
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes.
- dans leur aspect (couleur, matériaux etc...) avec la construction principale.
- qu'il s'agisse de murs ou de haies végétales, la hauteur maximale est fixée à 2 m, tant pour les clôtures en limite séparative que celle en bordure des voies,
- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Aménagement de bâtiments existants, au titre de l'article L 123-3-1

Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier ;, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- Faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toitures et couvertures

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égouts et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. Le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou

les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

Menuiserie, occultations, protections anti-effraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Article A 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Sans objet

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet