

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE - A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités relevant de ce domaine.

En outre, elle comprend deux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

Ces secteurs sont indiqués au document graphique.

Définition une activité est considérée comme "exploitation agricole" si elle concerne une surface exploitée au moins égale ou équivalente à la S.M.I. (Surface Minimum-d'installation).

Elle comprend une zone d'exposition au bruit qui correspond à une bande de 100 m large, de part et d'autre de la R.N. 74 (voie de type 1) comme indiqué sur le document graphique, par un ruban de trame grisé.

L'espace agricole est limité à l'Est, aux confins des Communes de CLENAY et de FLACEY, par une voie gallo-romaine, site protégé par la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et par la loi du 15 Juillet 1980 relative à la protection des collections publiques et des sites archéologiques contre les actes de malveillance.

Le Ministère de la Culture (D.R.A.C.) — 39 - 41 RUE-1 Vannerie à DIJON doit être informé de tous travaux à proximité immédiate.

Rappels :

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques.

APRES MODIFICATION

- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- . Ils sont rejetés de plein droit dans les espaces boisés, classés à conserver.

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol, notamment les exhaussements et affouillements de sol dans les sites naturels autre que les carrières autorisées.

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

Tout projet de construction devra obligatoirement être accompagné d'une étude paysagère mettant clairement en évidence les dispositions prises pour intégrer au mieux la ou les constructions dans le paysage naturel environnant.

Sont admis sous conditions

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et indispensables aux activités agricoles développées dans cette zone. Elles devront s'intégrer à un ensemble de bâtiments techniques afin de composer une unité fonctionnelle.

Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur indiqué aux documents graphiques, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles. (Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol).
- Les exhaussements et affouillements, seulement autour des constructions autorisées et à la condition que les pentes soient limitées à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain avant travaux).
- Les abris de jardins de moins de 6 m² et dont la hauteur, mesurée sur les pannes sablière est inférieure à 2 mètres.
- La rénovation des bâtiments existants.

Les constructions nouvelles ayant une fonction d'hébergement, implantées en zone d'exposition au bruit doivent répondre aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou Par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code, Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur Une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité. Ils doivent notamment permettre Une bonne visibilité sur la voie publique, préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eau usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis à la condition d'être installé. en totalité sur la parcelle concernée. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées autres que ménagères peut être subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le 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 au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité — Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement ou avec un recul minimal de 4 mètres. Dans tous les cas, un large dégagement devra exister devant la façade d'un bâtiment agricole afin de permettre les manœuvres des engins qui ne doivent, en aucun cas, avoir lieu *sur* la voie publique.

Un recul de 75 m par rapport à l'alignement de la Route Nationale N° 74 sera respecté.

Seules seront autorisées en deçà de cette distance :

- l'extension des habitations existantes
- la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre.

Les ouvrages d'utilité publique ne sont pas -soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique.

A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

A 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagés, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 11 m.

Lorsqu'il s'agira de composer avec des bâtiments environnants, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur des constructions est mesurée, pour chaque façade, à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la panne sablière ou au pied de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

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

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Toute construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.

- 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.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant à la signalisation 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.

Pour les constructions à usage d'habitations, les vérandas et les verrières doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les citernes de carburant doivent être enterrées ou soigneusement dissimulées.

Toitures

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse s'ils sont peu importants et peu visibles, soit encore au moyen de terrasses à la condition qu'elles composent avec le paysage et qu'elles soient utiles à une intégration plus harmonieuse, dans le paysage, elles sont interdites sur les granges, stabulation et bâtiments de stockage ou toute construction du même ordre et de grandes dimensions.
S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°.
Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).
La pente minimale des bâtiments agricoles sera de 12 °.
Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis qui peuvent être adossés à un mur.

Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont
 - . Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - . Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,
 - . l'ardoise.

- Pour les bâtiments à usage agricole, le fibre-ciment en teinte naturelle ou brune, ou la tôle laquée peuvent être utilisés comme matériau de couverture ou de bardage.
- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, en éléments d'acier ou d'aluminium non peint; en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche,
 - . d'une composition harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou peints.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.

A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Obligation de planter

- . Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- . Sur les parcelles construites, les espaces non bâtis doivent être plantés.

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

Sans objet.

A 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.