

01

CHILLEURS-AUX-BOIS

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PRÉFECTURE
REÇU LE
28 MARS 2014
PITHIVIERS

MODIFICATION

Modifié le	10/03/2011
Modifié le	04/02/2010
Modifié le	23/02/2007
Approuvé le	16/09/2005
Projet arrêté le	02/12/2004
Prescrit le	19/11/1999
PROCEDURE	



TITRE IV- REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont limitées à celles définies à l'article R123.7 du code de l'urbanisme.

Elle comporte :

- un secteur Ap à forte sensibilité paysagère (perspectives monumentales, abords non bâtis des principales voies routières) dans lequel seuls les petits ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole (abris de station de pompage), aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis,
- un secteur Ar destiné à accueillir un projet de roseraie comprenant :
 - . un jardin espace de présentation,
 - . un outil de production et de recherche avec serres et surfaces de culture,
 - . un bâtiment d'exploitation et de vente avec hall d'exposition, chambre frigorifique, atelier, locaux de stockage et de rangement, laboratoires, bureaux, espace de vente, etc, ...,
 - . un parking,
 - . une aire d'expédition.

Dans cette zone ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver, en vertu de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, plusieurs corps de ferme de caractère.

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

Rappels non exhaustifs ne préjugant pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment 1 et 2) :

- 1 - L'édification des clôtures à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
- 4 - En-dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
- 5 - Sont soumises à permis de démolir les démolitions à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

- 6 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage délimités au plan de zonage et identifiés en annexe au règlement seront soumis à autorisation dès parution du décret d'application.
- 7 - Aux abords des RNIL 152 et RD 5, à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment).
- 8 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes) ainsi que les dispositions de l'article L 111.1.4 applicables dans la bande des 75 m de part et d'autre de la RNIL 152 interdisant les constructions à l'exception de certains cas spécifiques stipulés à cet article

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Sont interdites dans toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
 - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et y compris les silos de stockage et d'approvisionnement nécessaires aux exploitations agricoles,
 - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux services publics ou d'intérêt général et qui ne peuvent être implantées ou réalisées en d'autres lieux, les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol liées à la construction et à l'exploitation de l'autoroute.
- 1.2 - Dans le secteur Ap, en plus des interdictions visées à l'alinéa précédent, tout bâtiment à l'exception des bâtiments de faible volume sous réserve des conditions stipulées à l'article 2, les pylônes, les mâts (éoliennes notamment).
- 1.3 - Dans le secteur Ar, toutes les occupations, utilisations du sol et constructions autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité horticole.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Dans le secteur Ap, les bâtiments de faible volume et dont l'activité n'est pas interdite à l'article précédent peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.

Dans le secteur Ar les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité horticole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.

- 2.2 - Dans le reste de la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives sur les éléments bâtis à préserver localisés au plan de zonage et à leurs abords:
- 2.2.1 - Les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et le volume initiaux.
- 2.2.2 - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition:
- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
- 2.2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les haies et les plantations localisées sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantations d'arbres).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès directs nouveaux pour les constructions sur la RN152 et la RD 5 sont interdits. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de construction de petits ouvrages indispensables aux services publics ou d'intérêt général.

Dans les autres cas, les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

4.3 - Electricité

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique basse tension d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Télécommunications

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1 000 m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone A.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 - En bordure des RNIL 152 et RD 5, les constructions et installations doivent être implantées au moins à 75 m de l'axe des voies. En bordure de la RD 20, ce recul est ramené à 40 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aires de stockage des betteraves sucrières.

6.2 - Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie au droit du terrain d'assiette de la construction à une distance au moins équivalente à la hauteur de la construction ou de l'installation, cette distance ne pouvant toutefois être inférieure à 5 m.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle et sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, les ouvrages d'intérêt général de faible

emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage lié à l'exploitation agricole.

- 6.4 - Dans le secteur Ar, les bâtiments autres que :
- . ceux à caractère purement horticole (serres et autres, ...),
 - . ceux de faible volume à caractère technique (station de pompage, de relevage, ...) ou à caractère paysager liés à l'espace de présentation des plantes (pergola ou autres, ...),
- doivent être implantés dans une bande de 50 m de profondeur à partir de l'alignement sur la RD 109.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.
Les autres constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.
- 7.2 Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).
- 7.3 Dans le secteur Ar les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article A9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée.

Article A10 - Hauteur des constructions

- 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m sauf en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension ou de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

10.2 - Pour les autres constructions, et en particulier dans le secteur Ap, une hauteur maximale peut leur être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

10.3 - Dans le secteur Ar pour toutes les constructions la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Article A11 - Aspect extérieur

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Dispositions particulières

- Toitures

Dans le secteur Ap, les matériaux autorisés sont la tuile (minimum 20 unités au m²), l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Dans le reste de la zone, les matériaux autorisés pour les habitations sont la tuile (minimum 20 unités au m²), l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

Pour les bâtiments agricoles autres que ceux destinés aux élevages, des matériaux et des teintes soutenues peuvent être imposés afin de favoriser leur intégration dans le site environnant.

Les toitures des habitations et de leurs annexes de plus de 12 m² doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 25°.

Toutefois, une toiture à deux versants avec une pente minimale peut être imposée afin d'améliorer l'insertion de la construction dans le site environnant (en cas de largeur importante de la construction ou/et en cas de pente assez forte).

Les châssis de toit (type VELUX) seront mis en œuvre en pose dite « encastrée ».

- **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit doivent être revêtus. Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit. Les bardages en tôles sont interdits pour les habitations.

Pour les bâtiments agricoles autres que ceux destinés aux élevages, des matériaux et des teintes soutenues peuvent être imposés afin de favoriser leur intégration dans le site environnant.

- **Autres aspects**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur la voie.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre ou de côté est interdite sur l'ensemble des constructions, les façades et toitures visibles des espaces et voies publics.

Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

Les clôtures sur espaces publics ou sur voies publiques ou privées constituées de plaques de ciment sont interdites à l'exception de celles ne comportant qu'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas du terrain de 0,40 m de hauteur.

Pour les clôtures situées sur limites séparatives, l'emploi en superposition de plaques de ciment est interdit.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- ouvrages d'intérêt général ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,

- au titre de la protection des abords des monuments historiques.
- pour les projets d'architecture contemporaine (ou innovante) de qualité.

11.4 - Dans le secteur Ar un soin très particulier sera apporté au traitement architectural des constructions de façon à assurer leur intégration dans ce secteur à dominante végétale et à préserver les perspectives existantes entre autres celle sur le château de Chamerolles.

Pour cela des matériaux tels que le bois, la terre-cuite, le zinc, le verre, ..., sont à privilégier.

L'impact des clôtures sera limité par un traitement naturaliste de celles-ci et par des hauteurs limitées afin de préserver le caractère ouvert du paysage existant ; pour cela sont à privilégier les haies basses et épaisses plutôt que hautes.

Article A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Aux abords des bâtiments d'élevage, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).