

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La **zone A** est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

de prise en compte de la servitude liée au périmètre de captage eau potable en secteur Ac et sous réserve de la prise en compte du risque lié au débordement sur le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Aronde reporté sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation pour une fonction complémentaire de l'activité agricole (accueil à la ferme, chambre d'hôtes, gîte rural).
- Les installations classées, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole telles que définies à l'article L311-1 du Code Rural
- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations de méthanisation et extension sous réserve que l'installation utilise des matières premières issue au moins pour 50% de l'agriculture, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère avec composition arbustive et arborée.

- - Les occupations et/ou installations nécessaires ou/et liées au captage d'eau potable collectif et à ses besoins

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de

transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux d'activités : leur rejet sur le réseau collectif d'assainissement est conditionné à l'accord du gestionnaire et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et peut nécessiter un pré-traitement ou tout autre dispositif

- En l'absence de réseau, ou en l'absence de réseau suffisant pour répondre aux besoins de l'installation ou de la construction, un système d'assainissement non collectif ou semi-collectif est admis à condition que le système d'épuration soit réalisé en conformité avec la législation en vigueur, en adéquation avec la nature du sol et sous réserve de recevoir l'accord du gestionnaire

- Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements adaptés et agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain lorsque cet aménagement est possible et aisé.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :
10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation et réfection des constructions existantes,
- à l'extension de constructions existantes qui disposent d'une implantation par rapport à la voie inférieure à 10 mètres. Dans ce cas, la distance minimale, par rapport à la voie et emprise publique est celle de l'existant
- aux installations indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou aux locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou à la gestion de l'eau pluviale à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- A l'aménagement de constructions ou installations existantes
- à l'extension de constructions existantes qui disposent d'une implantation par rapport aux limites séparatives inférieure à 6 mètres. Dans ce cas, la distance minimale, par rapport aux limites séparatives est celle de l'existant sous réserve de respect des règles en vigueur.
- aux installations indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou aux locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou à la gestion de l'eau pluviale à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.

Article A 8

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

- Non réglementé

Article A 9 **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

Article A 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole et/ou unités de méthanisation et installations liées à la méthanisation est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article A 11 **Aspect extérieur des constructions**

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci.
- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie ...).

- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente minimum sera de 12 degrés.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :
 - en tuile plate petit modèle (80/m² environ)
 - en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
 - en ardoise (27x18 cm ou 22 x 32 cm) de pose droite,
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise, en fibrociment teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les tôles translucides sont également autorisées.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Le zinc est autorisé pour la couverture des annexes.
- L'utilisation de panneaux solaires et photovoltaïques est permise sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les pompes à chaleur, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologie visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement à leur environnement.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être soit en pierre de taille ou moellon, soit en brique rouge du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'un enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux correspondant à la pierre calcaire régionale.
- Les bâtiments en bardage ou clin de bois sont admis.
- Le bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité est admis pour les constructions à usage agricole.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.
- Le béton banché est autorisé pour les bâtiments agricoles sous réserve d'un aménagement paysager

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges, hormis les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC. Elles adoptent la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe ; les volets

roulants sont interdits en façade sur rue, ils sont admis s'ils ne sont pas perçus de l'espace public à condition que leur coffre soit intégré et non visible.

- Les pvc et l'aluminium sont autorisés pour les portes et les volets s'ils respectent les teintes locales traditionnelles
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.
- Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.
- Pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit être identique à celle de la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

- Les clôtures des parcelles bâties sont constituées de haies. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de un conifère pour 3 feuillus ; elles seront doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une haie d'essence champêtre ou être non visibles de l'espace public

L'ensemble de cette règle de l'article 11 ne s'applique pas :

- A l'utilisation de certains matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions sous réserve d'une intégration de la construction à son environnement
- A l'existant qui serait différent et pourrait conserver son style actuel dans le cas d'une rénovation ou réhabilitation partielle.
- Aux unités de méthanisation et aux bâtiments de stockage sous réserve d'une bonne intégration paysagère

Article A 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation de planter (voir détail dans l'annexe : Titres II et III - Article 13)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies pourront être composées dans le registre des haies champêtres locales ; avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus.
- Les unités de méthanisation et les bâtiments de stockage doivent disposer d'un aménagement paysager intégrant arbres et arbustes dans leur composition

Concernant les espaces boisés classés du zonage, l'article L113-1 du code de l'urbanisme s'applique.

Rappel de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut

s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article A 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.