

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La **zone A** est une zone naturelle à vocation agricole, non ou peu équipée, qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des terres. La pérennité des exploitations agricoles doit être assurée en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable, mais également en leur permettant d'exercer des activités complémentaires à leur activité principale. La ferme de Cramayel est implantée dans cette zone.

La zone A couvre les parties Est et Nord-Est du territoire communal.

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I – Rappel

L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles et forestières (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable conformément à l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes

➤ Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,

- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sport visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m², et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article A 2,
- Les bâtiments à usage de commerce autres que ceux définis à l'article A 2,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, hôtelier, d'entrepôts commerciaux, d'équipement collectif lié aux sports et loisirs, de stationnement, de bureaux et de services,
- Les installations de distribution de carburants.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le respect de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité du siège d'exploitation,
- Les activités de commerce de produits du terroir, de tourisme et d'accueil dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole,
- 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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, pipelines, gazoduc, oléoduc, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article A 4

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

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation, et tous les établissements ou installations abritant des activités doivent être alimentés en eau potable. L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

II - Assainissement

1) Eaux usées

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

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

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).

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 dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

III – Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

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 seront implantées avec un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies de desserte.

En bordure des autoroutes et voies à grande circulation :

- En bordure de la RN 104 et de l'A5b, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de ces voies,
- En bordure de la voie Paul Delouvrier et de la RD 402, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- En bordure de la future voie de desserte Nord, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

En bordure des cours d'eau :

Un recul minimal de 15 mètres doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article A 8

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

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux équipements de superstructure de type « éolienne ».

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article A 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

ASPECT

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Couvertures

1) Forme

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes comprises entre 30 et 45 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 sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

En pignon, le débord de toiture n'excédera pas 0,20 mètre.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toute construction à usage d'habitation ou leurs annexes doivent être réalisées en tuile plate petit modèle (80/m² environ), soit en tuile plate, grand module (à partir de 26,5 unités par m²), soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m²) présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte, soit en ardoise (27x18 cm) de pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage agricole peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Ouvertures

1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois ou en aluminium, et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les fenêtres doivent être en bois ou en aluminium, et peintes.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et peintes selon les teintes gris vert pastel, bleu vert pastel, beige clair... à l'exclusion du blanc pur. Le bois apparent vernis est interdit.

Les volets doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints),

Les volets à enroulement ne sont autorisés que pour les activités commerciales telles que définies à l'article A 2 à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade et soit intégré au linteau. Toutefois, dans tous les cas, les volets traditionnels seront conservés.

Façades

1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect, soit pierre de taille, soit moellon apparent, soit brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent présenter un ravalement uniforme et être enduits au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse, de ton pierre ocré clair et de finition lissée ou talochée.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur vert foncé, gris anthracite, marron ou en clins de bois peints ou non.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect.

Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

Clôtures

1) Caractéristiques des clôtures

Les clôtures peuvent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées de haies persistantes doublées ou non d'un grillage.

2) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites).

Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation et sur les annexes devront être intégrés au plan de toiture. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) sont interdits en façade coté voie ou espace public.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article A 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article A 12

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

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

En cas d'impossibilités techniques ou architecturales de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière exigible.

Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction à usage de commerce et de services : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente,

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère, 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.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.