

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 de la volonté de maintenir l'activité agricole. Etant donné le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines sur le plateau et à l'érosion sur les pentes, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques du sol avant toute construction. Dans cette zone, une cavité souterraine de type carrière est recensée.

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 :

- Les sous-sols sont interdits.
- 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 particulières, 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, dont la réalisation de la déviation Mouy-RD137 incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussement qui y sont liés.

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.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à celui des bâtiments d'exploitation.

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

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation 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 et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, 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 considéré 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, lorsqu'il sera mis en place. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- 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.

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.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 30 mètre par rapport aux berges des cours d'eau.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Article A 8

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

- Dans toute la zone, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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 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 et des cônes de vue.
- 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.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- 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.

COUVERTURESForme

- 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 sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux tiers de la longueur de la façade.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

Matériaux et couleurs

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées :

- o en tuiles plates petit modèle (80/m² environ),
 - o en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte,
 - o en ardoises (27x18 cm ou 22 x 32 cm) de pose droite.
- Pour les bâtiments à usage agricoles, les couvertures peuvent être réalisées :
 - en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise,
 - en tôles, qu'elles soient pré traitées en usine ou clairvoyante.
- L'utilisation de bardeaux est interdite.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les couvertures des vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide auront les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Le zinc est admis pour les couvertures des annexes et des vérandas.

FACADES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricoles.

Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en pierre de taille. 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 (briques creuses, parpaings) 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.

OUVERTURES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricoles.

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.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC, soit en aluminium peint. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC, soit en aluminium peint.
- Les volets des baies 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, soit être à panneaux pleins ou persiennés ; les volets roulants sont interdits en façade sur rue. S'ils sont admis le coffre doit être intégré et non visible.
- Pour les garages, les portes à cassettes et les porte en PVC sont interdites.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés, hormis pour la réhabilitation de maisons à pans de bois existantes.

MODENATURE (DECOR)

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

ANNEXES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricoles.

- 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.
- Pour les constructions annexes accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.
- Les abris de jardin doivent être en bois ou d'aspect bois peints ou non.

CLOTURES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- Les clôtures des parcelles bâties sont constituées de haies doublées ou non d'un grillage.
- Les haies doivent être composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de un conifère pour 3 feuillus.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie d'essences champêtres.
- Les réseaux filaires seront enterrés.

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 obligatoire.
- Les haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales avec une proportion maximale de 1 conifère pour 3 feuillus.

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.