

ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A regroupe les espaces naturels à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Sa conservation comme espace naturel rural et agricole est souhaitée. Ne sont autorisées en zone A que les constructions à usage agricole ainsi que les habitations liées. En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus qui ponctuellement peuvent générer des problèmes (inondations...).

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites.

Sur les zones d'expansion des ruissellements, les remblais sont interdits sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus est interdite.

Sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées en A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les constructions liées à l'activité agricole (y compris les activités équestres), si elles respectent les normes d'hygiène et de sécurité en vigueur,
- les constructions à usage d'habitation (extensions et clôtures) à condition qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles,
- l'aménagement des bâtiments existants pour des activités de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, de vente des produits de la ferme,
- les équipements techniques d'intérêt général : postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que les dispositions envisagées n'entraînent pas de risque pour la sécurité publique,
 - de ne pas aggraver les nuisances liées aux activités agricoles,
- les constructions indispensables à la gestion des surfaces agricoles et forestières,
- le changement de destination à usage d'habitation de bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, sans compromettre l'exploitation agricole.

ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et être adaptées à l'importance et la destination du projet.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès et de la voirie avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Un retrait en surface plane de 3 mètres pourra être exigé dans le cas notamment des rampes d'accès aux garages au sous-sol des constructions et/ou une entrée charretière.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Toute nouvelle voie créée doit intégrer les modes doux de déplacements.

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et seulement dans ce cas, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et que les constructions se trouvent en dehors du périmètre de protection du captage de la Perreuse.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

Les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Toutes les constructions devront garantir l'élimination des eaux de toiture par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées.

Dans l'attente d'un futur zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

Dans la mesure du possible, il conviendra de mettre en place des récupérateurs d'eau de pluie.

Autres réseaux :

Les réseaux doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents. Un accord sera sollicité pour le déplacement d'ouvrages publics (bornes, poteaux électriques, ...).

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement au réseau.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il est exigé un minimum parcellaire de 1 000 m² dans le cas d'un assainissement individuel.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques principales, existantes ou projetées.

Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut imposer des implantations différentes lorsque les constructions avoisinantes (ceci concerne notamment la typologie du bâti des exploitations agricoles) ou les caractéristiques du terrain le justifient.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives pour réinterpréter ou respecter la typologie du bâti des exploitations agricoles.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives, compté à partir d'une hauteur de 5 mètres.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 12 mètres.

Les dépassements localisés et ponctuels, au-delà de 12 mètres, nécessités par des impératifs techniques (ex : cheminées) ou pour permettre l'expression d'un parti architectural (ex : lucarnes...) peuvent être autorisés.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines et en priorité les bâtiments anciens (volumétrie, sens du faîtage, modénature, matériaux de façade et de couverture, égouts de toit, hauteur, niveaux d'étages...).

Les extensions devront limiter les atteintes à l'ensoleillement des habitations voisines.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégrés en façade ou sur la toiture) est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante. Elle reste toutefois soumise à autorisation d'urbanisme.

Un espace sur la parcelle sera réservé au stockage des conteneurs des déchets ménagers. Lorsqu'il est visible depuis l'espace public, cet espace doit être traité de manière qualitative et intégré au projet.

Les tons criards sont interdits.

11.1- Façades – percements

Sont interdits les enduits imitant des matériaux, l'emploi à nu de parements extérieurs et de matériaux (parpaings, briques creuses, plaques de ciment) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement, ainsi que la tôle et autres matériaux similaires.

Toutefois, des traitements de façade différents pourront être autorisés dans la mesure où ils sont motivés par l'affirmation d'un parti architectural ou par des impératifs techniques.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cas d'intervention sur le bâti ancien, les matériaux de maçonnerie tels que la brique, ou la pierre, et leur appareillage seront laissés apparents, ainsi que les éléments d'architecture et décors de façade. Cependant, lorsqu'une très grande dégradation est constatée (et uniquement dans ce cas), les matériaux de parement ou enduit rendus nécessaires doivent être, par leur composition, compatibles avec la nature du matériau à recouvrir.

Les débords en façade sur rue (balcons, avancées) sont interdits à l'exception des débords de toiture s'ils existent déjà sur les constructions voisines.

Les percements devront respecter, le rythme et les alignements existants sur les façades avoisinantes. Ils seront d'autre part alignés horizontalement et/ou verticalement selon les possibilités techniques. Ils devront être d'aspect et de proportions harmonieuses entre eux et avec l'environnement existant. Des variations dans le traitement des façades pourront être autorisées sur des parties de la construction non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Dans la mesure du possible, les portes devront être positionnées de telle manière que leur linteau soit aligné avec celui des autres percements de la façade.

Il est recommandé d'installer les coffres des volets roulants sous le linteau de la baie dans l'embrasure ou derrière celui-ci, sans dépasser le nu de la façade.

Pour les bâtiments agricoles

Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant. Le bardage en bac acier doit être laqué en usine.

Les murs existant en brique, moellon ou pierre, devront être conservés en l'état dans la mesure du possible, et laissés apparents. Les revêtements des façades doivent être de teintes naturelles (le blanc pur est interdit).

11.2– Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du corps principal de l'habitation doit présenter des caractéristiques similaires aux constructions avoisinantes : pentes de toitures, débords, sens de faitage, hauteur...

Les parties de toiture traitées en terrasse sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans la toiture et devront, de préférence, être situés sur le pan de toiture non visible du domaine public.

Les dispositions concernant la simplicité de volume, l'unité de conception et les terrasses végétalisées, ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Pour les bâtiments agricoles

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée laissée brute et des matériaux brillants sont interdits. Le bardage en bac acier, à condition qu'il soit laqué en usine, est autorisé.

Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.

Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

11.3- Couverture

Les couvertures des pans de toiture à forte pente seront de préférence réalisées en matériaux de teintes ardoise ou tuile en terre cuite.

Les matériaux ondulés opaques ou translucides sont interdits s'ils sont visibles depuis la rue. L'emploi du bac nervuré est autorisé à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Les couvertures des constructions en brique seront de préférence de teinte ardoise sauf dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une harmonie de couleurs et de matériaux.

11.4- Les bâtiments annexes et extensions

Les extensions des constructions existantes et les annexes jointives ou non devront s'harmoniser avec la construction principale.

Dans le cas où celles-ci présentent des matériaux destinés à être recouverts, l'ensemble devra être recouvert d'un enduit ou d'un revêtement, soit identique à celui de la construction principale, soit en harmonie avec les couleurs dominantes de l'environnement immédiat.

Pour les constructions annexes de faibles volumes et non visibles depuis l'espace public, l'emploi de couverture de matériaux ondulés est autorisé.

11.5- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en front de rue est fixée à 1,70 mètre. Des hauteurs différentes peuvent être imposées lors de l'instruction, soit afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur ces voies, soit afin d'assurer une harmonisation avec les hauteurs des clôtures avoisinantes. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur élevé au dessin similaire et dans les mêmes matériaux que ceux des clôtures ou constructions visibles en front de rue dans le contexte environnant,
- sous forme d'un muret élevé dans les mêmes matériaux que la construction principale et dont la hauteur n'excédera pas 0,45 mètre et surmonté de grilles simples à barreaudage horizontal ou vertical, doublé ou non d'une haie vive,
- sous forme d'une haie vive doublée d'un grillage. Dans ce cas, les essences locales seront à privilégier (cf. chapitre 10).

En limite avec le domaine public, les clôtures devront s'harmoniser en priorité avec les autres clôtures et/ou les constructions existantes en front de rue dans l'environnement immédiat.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les murs élevés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en maçonnerie traditionnelle (brique ou pierre),
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur),
- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans le cas de prolongement de murs en maçonnerie traditionnelle existants.

Tout matériau (plaque ciment, parpaing...) pour la réalisation de mur ou de muret devra être revêtu de peinture ou d'un enduit dont la couleur s'intégrera à l'environnement immédiat de la construction, sauf pour les murs ou murets en pierre ou en brique ou tout autre matériau noble destiné à rester apparent.

Les murs traditionnels existants en brique, silex ou moellons calcaires, seront conservés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la sécurité des biens et des personnes.

11.6- Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles devront être placées en des lieux non visibles de la voie publique et entourées d'arbustes d'essences locales.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à l'exception des terrains d'une superficie inférieure à 65 m².

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les deux emplacements au minimum et seront de préférence traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint...).

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.