

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

- Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.
- Les sous-sols sont interdits dans la zone à risque d'hydromorphie au hameau de Domeliens reportée au plan de zonage.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous réserve

- ***d'une bonne intégration au site et aux paysages, et de la prise en compte du risque du retrait-gonflement des argiles (cf. recommandations en annexe du règlement)***
- ***de la prise en compte de la servitude liée au périmètre de captage d'eau potable en secteur Ac,***

les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations et constructions 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 constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des constructions agricoles
- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration au paysage.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et aménagements sont autorisées dans la mesure :

- * où elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site
- * où les extensions ne dépassent pas, toute extension cumulée, 60% de la surface au sol de la construction existante

* Dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère, et dans la mesure où elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation dont elles sont les dépendances, les seules annexes¹ des constructions à usage d'habitation autorisées sont :

- * les abris de jardin sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 25 m².
 - * les garages sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 40 m²
 - * les serres privées sous réserve d'une bonne intégration paysagère
 - * les autres annexes à la construction d'habitation (atelier, bureau, local d'artiste ou d'entreposage, gîte rural) sous conditions de ne pas dépasser 50 m² de surface au sol par annexe.
 - * les installations assurant les économies d'énergie et les besoins en traitement de l'eau ou/et gestion de l'eau sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage de bocage
- Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone (confère plan en annexe du règlement désignant les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination)
 - Les installations et constructions nécessaires ou liées au captage d'eau potable

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 ouverte à la circulation automobile.
- 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

¹ Définition d'une annexe : une annexe est une construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite. Construction secondaire constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 doit être alimentée en eau potable.

L'alimentation en eau potable 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 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 tels bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif : les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
- En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle sauf incompatibilité liée à l'imperméabilité des sols.
- En cas d'impossibilité de traitement sur la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- 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

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions, aménagements des constructions d'habitations existantes et annexes (à la construction d'habitation) doivent être implantées :

- soit en alignement dans la mesure d'une bonne intégration paysagère
- soit à 3 mètres minimum de la voie et emprise publique

Les autres constructions et installations doivent être implantées :

- soit avec un retrait de 7 m, minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.
- soit en cas d'extension ou aménagement de construction existante dans le prolongement du bâti pré-existant ou avec un retrait de 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport à la RD929

Pour toute nouvelle construction en dehors des annexes aux constructions d'habitations existantes et des constructions et installations liées au captage, l'implantation sera à 10 m minimum de la RD929.

Cette règle ne s'applique pas :

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures, aux bâtiments d'élevage RSD ou ICPE, au besoin de réseaux divers et aux besoins liés au captage d'eau potable

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions, aménagements des constructions d'habitations existantes et annexes (à la construction d'habitation) doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives

- soit en cas d'extension ou aménagement de construction existante dans le prolongement du bâti pré-existant

Les autres constructions et installations doivent être implantées :

- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- soit en cas d'extension ou aménagement de construction existante dans le prolongement du bâti pré-existant ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations collectives indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou aux locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) , équipement d'infrastructure et captage d'eau potable 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 2 niveaux, R+C.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

Dans la mesure du respect des paysages, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés au réseau (eau, électricité...)
- aux installations techniques indispensables à l'activité agricole.
- aux extensions et aménagements des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à celle de l'existant.

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 indiqués au plan de zonage.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage
- Les constructions à caractère innovant notamment en termes de bio climatisme ne sont pas soumises aux règles suivantes sous réserve d'une étude d'insertion au site.

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 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Les croupes sont admises à condition que la ligne de faîtage soit égale à au moins 2/3 de la longueur de la toiture.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), 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 de deux chevrons.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) 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 (22x32 cm) de pose droite,

- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté ou fibro-ciment ainsi qu'en panneau translucide rappelant la couleur de la tuile locale ou de l'ardoise. Des panneaux photovoltaïques sont admis pour les bâtiments à usage agricole, uniquement sur toiture, et sous condition d'une bonne intégration paysagère.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.

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. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être d'aspect, soit en brique soit en bardage bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant la brique ou les enduits anciens du plateau picard ou la pierre calcaire locale, au mortier bâtard ou à la chaux.
- Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité (gris anthracite, brun ...) ou en clins de bois naturel ou peints, ou en bardage bois ajouré.
- Les constructions à usage agricole peuvent être en béton lissé.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- 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 matériau peint de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois ou métal et peintes, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets doivent être en bois ou métal et peints et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé à l'intérieur de la construction et qu'il s'intègre à la façade.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

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

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'activités 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 le paysage urbain existant.
- Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.
- Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

- Les murs en briques existants sont à conserver.
- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures entourant les nouvelles constructions seront constituées de haies champêtres. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées d'un grillage situé à l'intérieur de la haie d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout si elles ne peuvent être enterrées ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie végétale.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Article A 12

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

- Le stationnement des véhicules 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, voiries, aires de stationnement et de retournement 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 seront composées dans le registre des haies champêtres locales.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.
- Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

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.