Le règlement de la zone A (pages 42 à 50 du règlement)

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - RAPPELS :

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles (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.

2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

· Les bâtiments à usage industriel, hôtelier, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, d'équipement collectif lié aux sports et loisirs, de stationnement (de bureaux, services, de commerce et d'artisanat),

· Les changements d'affectation

· 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,

· 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 sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,

· Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,

· L'ouverture et l'exploitation de carrières,

· Les décharges et dépôts de toute nature

· Les centres équestres et toute construction ou mode d'utilisation du sol non lié à une exploitation

agricole, sous réserve des dispositions de l'article 2.

3 - DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSEREGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

· Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

· Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation et intégrées aux bâtiments d'exploitation sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et environnementale conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

· 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 constructions et installations liées à des activités complémentaires de type tourisme à la ferme et centre hippique à condition qu'elles soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et environnementale conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

· Les établissements hippiques existants et leur extension dans la limite de 20%de la SHON à la date d'approbation du PLU

· Les installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSEREGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Acces

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, à l' exclusion dessentes existantes et de leur élargissement envisagé.

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 l'accès aux bâtiments d'exploitation.

2 – Voirie

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 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

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.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré unedesserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole.

2 - Eaux usees

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 agrée 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 lesconditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique 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.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuéessans inconvénient en milieu 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.

Les prescriptions relatives au risque d'inondation pluviale doivent être respectées.

4 – Autres reseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

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.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à lahauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 mètres des Espaces Boisés Classés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 mètres du massif boisé de 100 hectares inscrit au SDRIF.

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 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet dubâtiment. 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 est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

Generalites

Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée oun'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 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 doivent s’adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

COUVERTURES

1) Forme

Pour les constructions à usage d’habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toituresdoit 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 (de type bac acier), 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 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)

· soit en tuile plate, grand module (à partir de 26,5 unités par m²)

· 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) de pose droite,

Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d’aspect bac acierteinté rappelant la couleur de la tuile ou de l’ardoise.

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

FAÇADES

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 lestrumeaux. Cette disposition ne s’applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d’aspect, soit pierre de taille, soit moellon apparent. Lesjoints 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'enduits lisses (talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité ou en clins de bois naturel ou peints.

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 menuiseries doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.

Les coffres de volets à enroulement ne sont pas autorisés.

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 usages 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 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 avoir la même pente que 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

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des clôtures agricoles, les clôtures sont constituées de haies végétales. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales, avec une proportion maximale de 1 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. En cas d'impossibilité technique (eau dans le sol, ...), elles doivent être masquées par une haie végétale.

Article A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

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.

Section III : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

URL source :https://www.ville-chaumontel.fr/content/le-reglement-de-la-zone-pages-42-50-du-reglement