

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AA

Qualification de la zone

Le secteur Aa correspond à des secteurs de taille limitée au sein des espaces agricoles, dans lesquels le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sont autorisés, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Aa1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.4 Les installations de camping, caravanning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.5 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.5.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Article Aa2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

2.1 L'extension mesurée (jointive ou non jointive) des constructions existantes, et les aménagements liés à ces constructions.

2.2 La création d'habitation par changement de destination.

2.3 La création de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau par changement de destination, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité

(bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Aa3 - Accès et voirie

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

3.2 Les accès 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 adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des la sécurité routière.

Article Aa4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés

en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article Aa5 - Caractéristiques des terrains

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m².

Article Aa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent

- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 10 m de l'alignement.

6.2 Lorsqu'existe une construction ou une installation ne respectant pas les règles précédentes (par exemple, une maison, un garage, une piscine, etc. ...), alors la nouvelle construction peut être implantée dans les mêmes conditions que la construction ou l'installation existante, sauf si cette nouvelle implantation est susceptible de gêner la visibilité des véhicules sur les voies publiques.

Article Aa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un recul d'au moins 5 m.

Article Aa8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 3 m.

Article Aa9 - Emprise au sol

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Article Aa10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit + 1 comble aménageable.

Article Aa11 - Aspect extérieur

11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel (sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation), mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

11.3.3 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.3.4 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos, tôles, bacs acier, ...) sont interdits.

11.3.5 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.

11.3.6 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.7 Les colombages anciens devront rester apparents.

11.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur. Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture de pente >40° seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Les matériaux de couverture des constructions à destination autre qu'habitation et des annexes à l'habitation seront de couleur foncée ardoise ou tuile. Les couvertures des bâtiments annexes à l'habitation devront respecter une harmonie de teinte avec le bâtiment principal.

11.4.4 Les toitures terrasses et les toitures coques sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site. Dans ce cas, des matériaux et des teintes de couverture différents (zinc, couverture végétalisée, ...) seront acceptés.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis aux habitations pourront présenter un seul versant, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

11.4.6 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

11.4.7 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée.

11.4.8 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures sur rue et en limite séparatives ne sont pas obligatoires.

11.5.2 Les clôtures sur rue seront :

- Soit constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères et seront doublées ou non d'un grillage ;

- Soit maçonnées (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit). Dans ce cas, elles doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions, et elles ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux, couronnement ...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex ;

- Soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagnée d'une haie constituée d'essences locales.

11.5.3 Les autres clôtures nouvelles (sur limites séparatives) seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères et seront doublées ou non d'un grillage.

11.5.4 Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.5 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

11.5.6 Toutefois dans le cas de logements jumelés, un mur de clôture pourra être créé dans le prolongement des bâtiments sur la limite séparative pour créer un espace d'intimité, sur une longueur maximale de 5m et sur une hauteur maximale de 1,8m.

11.5.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (hachures horizontales orange ou bleues), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.6 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.6.1 Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares présentant un intérêt écologiques (toutes sauf mare Bethléem et bassin à la limite de la Vaupalière) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes est interdite. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

11.6.2 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

Article Aa12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places par logement

12.3 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

Article Aa13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.4 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.5 Les mares existantes seront maintenues et entretenues. Les abords des mares repérées pour leur intérêt écologique (parcelles A1, A1129, A1050, A237, A1130, B442, B443 et B434) ne devront pas être aménagés avec des matériaux durs (béton, enrobé, gravillon émulsionné, ...).

13.6 Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2,0m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative. Toutefois, en cas d'accord entre les voisins, la plantation de haies vives mitoyennes de basses tiges est possible.

Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2,0m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ; La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Aa14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions spéciales.