

## **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**

***Il - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- 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 étangs à usage privé,
- Les bâtiments à usage :
  - d'habitation
  - industriel
  - hôtelier
  - d'entrepôts commerciaux.
  - d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
  - de stationnement

- de bureaux et de services
- de commerce et d'artisanat

<b>Article A 2</b>
--------------------

**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 implantée à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme, campus vert ...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement.
- Les installations classées ou non, 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, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire
- Les réserves d'eau (bassins tampons) nécessaire à l'irrigation des terrains
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les éoliennes au nord de la RN31 (déviation de Bresles)
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre net.

**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 l'accès aux 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.

**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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole, pour les habitations strictement unifamiliales, pour les constructions à usage de loisirs ou à vocation touristique. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

## **II - Assainissement**

### 1) Eaux usées

- 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 agréés avant rejet en milieu naturel.
- Une surface libre de 200m<sup>2</sup>, 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 les conditions prévues par l'article 13.31 du Code de de l'Environnement 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.

### 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 et télécommunication**

- Les branchements sur le réseau électriques seront aménagés en souterrain.

<b>Article A 5</b>
--------------------

### **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. Ce retrait sera porté à 75 mètres de l'axe de la RN 31. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles comme indiqué dans l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteint au cadre bâti ou à l'environnement.

**Article A 7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteint au cadre bâti ou à l'environnement.

### **Article A 8**

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

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

### **Article A 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.
- les abris de jardin qui sont liés aux constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

### **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, château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers 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, soit R+C
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)

## 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.
- 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 ;

### VOLUMETRIE

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

### 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.
- 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.
- 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.

#### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :

- > en tuile plate petit modèle (80/m<sup>2</sup> environ)
- > en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m<sup>2</sup> 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 acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les tôles galvanisées sont interdites.
- Les couvertures des constructions annexes peuvent être en bac acier teinte ardoise ou terre cuite.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- La mise en place de panneaux solaire photovoltaïque est autorisée.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

### 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être, soit en pierre de taille, soit en moellon apparent. 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 (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 de préférence en bardage bois, en clins de bois, peints ou non ou en bardage métallique ; la ou les teintes seront différentes de celles utilisées pour pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse (sable claire ou gamme de vert).
- 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, soit en bois peint de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC, soit en aluminium. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : soit en bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints, soit en PVC, soit en aluminium.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions d'habitation, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur.

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 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 la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics.
- Les abris de jardin doivent être peints de couleur vert foncé ou lazuré très foncé ou du même ton que la construction principale s'ils sont réalisés en matériaux destinés à être recouvert.

### **CLOTURES**

- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées de haies. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées ou non d'un grillage.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées. Si elles ne le sont pas, elles doivent être masquées par une haie.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs).
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

### **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***

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale ou minérale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies devront être composées dans le registre des haies champêtres locales.
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 de Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol**

**Article A 14** Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.