

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

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare.

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

Seuls sont autorisés en zone A stricte:

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ; à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les dispositions de la zone U (articles 3 à 16), à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole), à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques en lien avec les activités agricoles (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Seuls sont autorisés dans le secteur « Ah » :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes à condition d'être en retrait d'au moins 10 mètres de la zone Agricole stricte,
- Les extensions des constructions existantes limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes d'habitation, limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes à usage d'activités des constructions existantes, limitées à 200m² de surface de plancher. Le changement de destination en habitation de ces annexes est interdit.
- Les piscines.

Seuls sont autorisés dans le secteur « Ae » :

- La construction de bâtiments agricoles et de bâtiments liés à l'enseignement agricole à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,
- La transformation et le changement de destination des constructions existantes en bâtiment lié à l'exploitation agricole ou à l'enseignement agricole à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 20% de la surface des constructions existantes à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement
- Soit en recul d'une distance minimum de 5m.

Les extensions du bâti existant peuvent être réalisées en continuité de la construction existante.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A stricte et le secteur « Ae » :

Dispositions générales

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 10m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

Dans le secteur « Ah » :

Dispositions générales

Tous points des constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent être implantés :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres ;

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation en limite avec une zone Agricole stricte, il est exigé un retrait au moins égal à 10 mètres.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Dans les secteurs Ah et Ae: l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur

Constructions à usage agricole en zone A :

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole.

En cas de bardage métallique, les teintes claires sont interdites.

Les teintes des bâtiments agricoles devront être sombres. Ils devront s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

Constructions à usage d'habitation en zone A (habitation de l'exploitant agricole) et dans le secteur Ah :

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

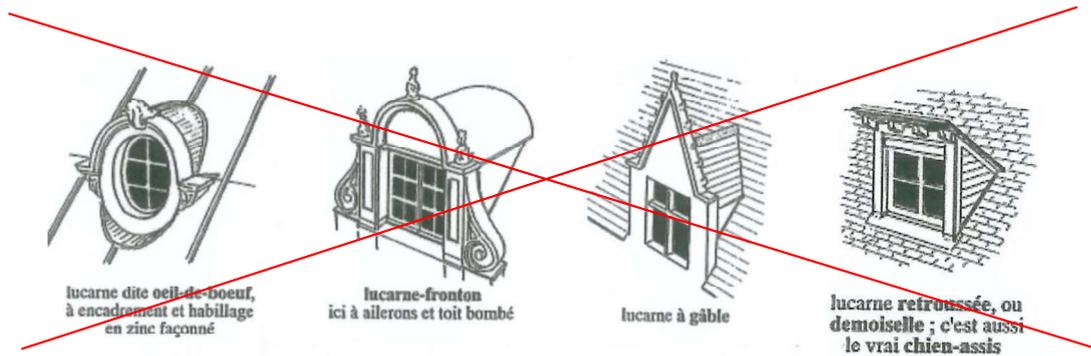
Pente des toitures

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et constituer des ensembles homogènes composés :

Zone A - Plan Local d'Urbanisme de Canappeville

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure de voies.

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Dans la zone A et le secteur Ae :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles doivent être composées :

- De grillage doublés ou non de haies d'essences locales,
- D'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les murs en plaques de ciment sont interdits.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.