

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

En zone A stricte, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

En zone Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;

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 UA (articles 3 à 16).

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).

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 (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.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une frange, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le secteur « Ah », sont autorisées :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 20% de la surface des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines.

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 existante 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 existante occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, 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

Pour les constructions de bâtiments agricoles :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté en recul d'une distance égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10m.

Pour les annexes et extensions :

Les annexes et extensions doivent être implantées en recul d'une distance égale à 5m.

Zone A – P.L.U de Crosville-la-Vieille

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté 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.

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 le secteur Ah : 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

Dans le secteur Ah la hauteur des annexes et extensions ne devra pas dépasser 10m. L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article A 11 Aspect extérieur

Constructions à usage agricole :

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 fortement conseillé aux nouveaux bâtiments agricoles. Les teintes des bâtiments devront être sombres et 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)

Toute construction devra respecter le style local.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

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. La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

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

Les colombages devront être conservés et entretenus.

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

Toitures

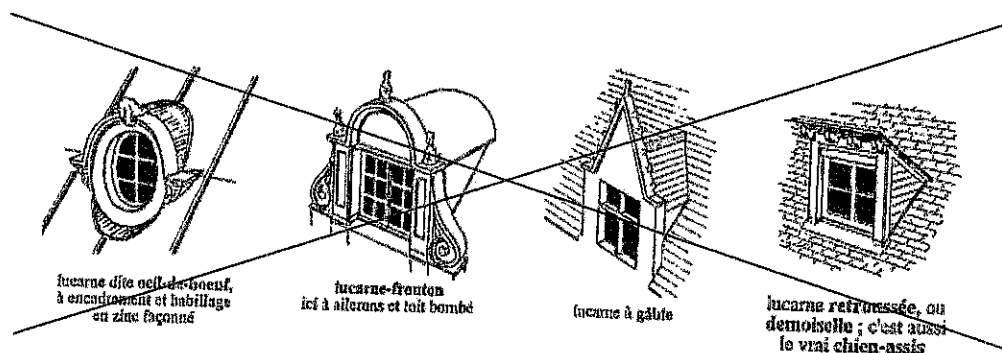
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront comprises entre 40° et 50°. Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de toitures à quatre pans, la pente des croupes pourra être supérieure à 50°.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

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 les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

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

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 ».

Matériaux et couvertures

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. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Le zinc, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées uniquement sur les annexes et extensions.

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

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

Divers

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles possible de la voie publique et masquées 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 les secteurs Ah : les annexes et extensions devront respecter les mêmes règles d'aspect extérieur que les annexes et extensions en zone UA.

Dans toutes les zones :

Clôtures, Murs:

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,5m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées 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 grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les murs en plaque de ciment sont interdits.

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

Toute modification des éléments identifiés au document graphique en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme. De plus, toute modification de ces éléments devra tenir compte des préconisations inscrites dans la pièce n°4-b).

Article A 12 Stationnement

Non réglementé.

Article A 13 Espaces libres et plantations

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 (se référer à la pièce n°4-b).

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.