

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, classés en zone agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, excepté celles prévues à l'article A2,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- toutes les autres occupations ou utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.

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

Les bâtiments et installations agricoles, ainsi que les habitations associées, ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue comme indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

Sont autorisées :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « *Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir* »,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment

technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justification, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ;

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi surface minimale d'installation. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Sont en outre soumises aux conditions particulières suivantes :

- les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol », sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres des zones U et AU,
- les annexes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'une intégration soignée dans le site,
- les bâtiments destinés au stockage sous réserve d'être implantés sur le site principal de l'exploitation,
- les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions ci-après :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole,
 - être implanté, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - il est demandé : un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être accolés ou intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra dépasser 100 m² de Surface de Plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne intégration dans le site, sans pouvoir remettre en cause le caractère agricole de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- pendant la durée de l'exploitation, les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés au traitement et à la valorisation : 1) des matériaux qui proviennent des carrières, 2/ des matériaux issus des industries transformatrices de matériaux (centrale à béton prêt à l'emploi, usine de préfabrication, poste d'enrobage ...) 3/ des déchets inertes du Bâtiment et des Travaux Publics, dès lors qu'ils sont inscrits à l'intérieur de l'emprise du périmètre « zone de carrières », reporté aux documents graphiques, et sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone à l'issue de l'exploitation,
- les affouillements et exhaussements de sols liés au traitement et à la valorisation des matériaux qui proviennent des carrières, ainsi qu'à leur réaménagement en fin d'exploitation, dès lors qu'ils sont inscrits à l'intérieur de l'emprise du périmètre « zone de carrières », reporté aux documents graphiques,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés,
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2. VOIRIE

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de service).

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de déconnexion contre les retours d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

- les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

- **Eaux pluviales**

- les eaux doivent être absorbées en totalité sur le tènement.

3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés dans la mesure du possible, à l'exception des lignes électriques alimentant les infrastructures ferroviaires.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

Prescriptions générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des séparatives

Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

Prescriptions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée au droit de la construction, du sol d'origine (terrain naturel) jusqu'au faîtage (toiture à pans) ou au sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères, ...

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, et des bâtiments situés dans le périmètre des carrières, est fixée à 15 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- dans le cas de dépassement ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- pour les ouvrages de superstructure tels que les antennes, les silos, les pylônes,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- pour des bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1. CONCERNANT LES BATIMENTS

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

1.2. Aspect extérieur

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

1.3. Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique du secteur et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives et claires sont interdites.

1.4. Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1.5. Types de couvertures

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effet de réflexion sur les secteurs proches.
Les toitures terrasses sont autorisées.

1.6. Façades et saillies

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

1.7. Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

1.8. Installations techniques

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupération d'eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râdeaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

2. CONCERNANT LES CLOTURES

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

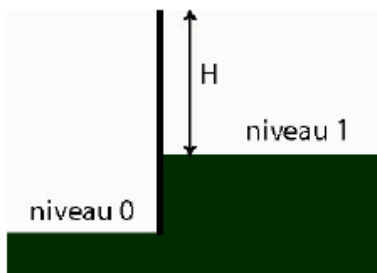
Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigée.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par autre moyen qu'une haie végétale.

En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale

est comptée à partir du terrain le plus haut :



Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

La **clôture sur rue ou en limites séparatives devra** être constituée par une haie végétale doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

3. DIVERS

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur

nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET