

# ZONE A

## *CARACTERE DE LA ZONE*

*Ces zones correspondent aux secteurs de la commune exploités ou les paysages ouverts de clairières, tranchant avec le caractère forestier des zones naturelles.*

*Ces zones sont destinées principalement au maintien du potentiel agricole des sols qui font l'objet du zonage A.*

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public,
  - les installations et travaux divers, au sens du Code de l'Urbanisme
  - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toutes constructions ou installations nouvelles autres que celles soumises à des conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
  - × Les activités industrielles, commerciales, artisanales et hôtelières (en dehors des gîtes ruraux)
  - × Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture, aux activités para-agricoles ou au « tourisme vert »,
  - × La création d'installations classées et d'entrepôts qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
  - × Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
  - × Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

### En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

### Dans le périmètre d'étude du PPRT (figurant dans les annexes du PLU – plan des annexes n°8.2) :

- toute construction à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

### A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation

### SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu naturel environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

### les constructions et installations :

#### × nécessaires à l'activité agricole ou à son exercice, et notamment :

- les extensions et les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole existantes ou à créer (sauf dans le périmètre d'études du PPRT figurant en annexes du PLU)

- les constructions permettant aux agriculteurs une activité secondaire portant sur la diversification agricole et tournées vers l'agro-tourisme et le tourisme rural, l'hébergement à la ferme, les gîtes ruraux...
- les silos à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur

\* **nécessaires aux services publics** ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

### ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie existante en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

### ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

#### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable s'il existe est obligatoire pour toute construction qui requiert une telle alimentation. Les travaux d'aménagement de ce réseau seront à la charge du pétitionnaire pour la partie de terrain sur laquelle repose le permis de construire.

Lorsque le raccordement au réseau d'eau potable est impossible, toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit disposer d'une alimentation individuelle conforme à la législation en vigueur.

#### 2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués sera être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### 3. Réseaux divers

##### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public s'il existe à proximité des terrains.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

##### Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,**  
Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 m de l'axe des voies.

### EXEMPTIONS

- Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles ;
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à au moins 20 mètres par rapport aux limites des zones Nh et 2AU.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

### EXEMPTIONS

- Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles ;
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;

## ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

### Hauteur maximale :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15 mètres.

### EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*
- *La restauration, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des services publics (antennes, pylônes, château d'eau...).*

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments d'exploitation, pourront être d'une teinte sombre (tels que le brun foncé, le rouge foncé, le vert foncé, etc.).

L'emploi pour ces bâtiments de matériaux tels que la tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas, les plaques translucides sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, et les plaques ondulées en fibro-ciment, est interdit.

- Le niveau du rez-de-chaussée, des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 40 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel ou remblayé, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

- Pour les façades et couvertures des habitations les prescriptions qui s'appliquent sont celles retenues à l'article UB 11 du présent règlement.

### - Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

### - Les clôtures autres qu'agricoles devront être simples et sobres.

Par exemple, pour les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués en béton, ajourées ou non, fixées sur poteaux rainurés, les éléments métalliques sont interdits.

Les murs pleins sont interdits.

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

## ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stockage ou de dépôts nécessaires à l'exploitation agricoles, visibles des voies et cheminements doivent être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.