

Chapitre 1 – Zone agricole A

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées avec l'activité agricole et celles énoncées à l'article A 2.

1.2 - *En outre, dans les secteurs de risques des anciennes carrières, sont interdits :*

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les nouvelles constructions,
- la création de nouveaux logements,
- les extensions de constructions existantes,
- les piscines.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas être incompatibles avec le caractère agricole de la zone.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation et après, ou en même temps, que l'édification de ces derniers.

2.3 - Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial, identifiées sur les documents graphiques, en application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il respecte les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les constructions agricoles et les habitations et constructions habituellement occupées par des tiers.

2.4 - Les travaux d'aménagement des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme localisés sur les documents graphiques, sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales et historiques desdits bâtiments.

Une extension mesurée est possible pour les constructions nécessaires à l'exploitation ; elle devra également être conçue dans le sens de la préservation des caractéristiques historiques et architecturales du bâtiment.

2.5 - La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve que le permis de construire intervienne dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et ait pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

2.6 - *Sont en outre autorisées dans le secteur Ae, les constructions et installations nécessaires aux services publics et*

d'intérêt collectif liées à l'établissement d'enseignement agricole et ses activités.

2.7 - *Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées au présent article devront, en outre, être conçues de façon à être compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques de ces espaces. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au service public notamment ferroviaire.*

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.4 - Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 725, RD 14 et RD 43 et les pistes cyclables.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères) et des véhicules agricoles. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admis après avis des services compétents. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre. Dans tous les cas, le raccordement de la construction au réseau public devra être possible.

Assainissement Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Un minimum parcellaire pourra être exigé en fonction de la nature des terrains, les terrains devant permettre le respect des arrêtés précités.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, notamment agricoles, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues et service public ferroviaire.

4.11 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

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

6.1 - En bordure des « voies classées à grande circulation », l'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

6.2 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions, par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse ;
- 35 mètres de l'axe des RD 725, RD 14 et RD 43 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Toutefois, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées à des distances inférieures.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres par rapport aux axes drainants (cours d'eau, talwegs, fossés, etc).

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées à des distances inférieures.

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

8.1 - Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'échelle des toitures, ne peut excéder 6,00 mètres.

10.2 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9,00 mètres, sauf nécessité technique (silos,...).

10.3 - Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général tels que châteaux d'eau, pylônes, etc, n'est pas réglementée.

Article A 11 : Aspect extérieur

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes des alinéas 11.6 à 11.23 pourront être admises, s'ils présentent des conceptions innovantes, ou préconisent l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoient l'intégration de l'architecture bioclimatique.

11.4 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Matériaux

11.5 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire.

HABITATIONS

Toitures

11.6 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°) ;
- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °).

Les toitures seront couvertes en tuiles plates, en tuiles canals ou similaires ou en ardoises.

11.7 - Des pentes et couvertures différentes sont admises :

- en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- en cas de recherche architecturale, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couverte avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Murs - Façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera utilisé en mur pignon et sera alors réalisé

à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne à sombre.

Ouvertures

11.12 - Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans une proportion entre 1 et 1,3 et 1 et 2.

11.13 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage. Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

11.14 - Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines.

11.15 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peints sauf bâtiments utilitaires particuliers (gris clair, blanc crème ou couleur pastel). L'aspect brillant et la couleur blanche sont interdits.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

11.14 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

CLOTURES

11.16 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.17 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.18 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,30 mètres, sauf service public ferroviaire.

BATIMENTS ANNEXES

11.19 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

11.20 - Les bâtiments destinés aux activités agricoles pourront être réalisés en bardage. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre ; le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits).

11.21 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.22 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) et de couleurs vives sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.23 - Les clôtures seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, d'une hauteur de 2,30 mètres maximum, sauf service public ferroviaire.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.24 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades et couvertures doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes (couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre ; le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits).

Les clôtures seront de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,30 mètres, sauf service public ferroviaire.

ABRIS POUR ANIMAUX

11.25 - Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 40% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite. La pente sera de 25% pour une couverture en tôle pré laquée ou en fibrociment de teinte naturelle grise.

Article A 12 : Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (essences régionales).

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, et composé d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les haies identifiées sur les documents graphiques (plans de zonage) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable (essences locales) ou pour permettre la réalisation d'un accès.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.