

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est une zone agricole. Elle est économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan d'exposition aux bruits d'infrastructures terrestres.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
  - . des constructions d'usage agricole.
  - . des abris pour animaux.
  - . des installations techniques d'intérêt général.
- Les opérations d'aménagement de toute nature.
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les étangs.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace sont interdits.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient liées à une construction d'exploitation agricole existante.
- Les gîtes ruraux sont admis à la condition qu'ils soient attenants à une exploitation agricole.
- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'exploitation agricole existantes, ainsi que la création d'annexes aux constructions existantes, sont admises à la condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'habitations existantes, ainsi que la création d'annexes aux constructions existantes, sont admises à la condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan d'exposition aux bruits d'infrastructures terrestres, les constructions d'habitation sont admises à la condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les activités économiques sont admises à la condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sont admises à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient liées à une exploitation

agricole.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à la condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts et stockages sont admis à la condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est admis à la condition qu'il s'agisse de terrains d'accueil du camping à la ferme situés à proximité d'une exploitation agricole.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, est admis à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la route nationale 19.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes non autorisées à la règle ci-dessus.
  - . à la reconstruction des constructions détruites par sinistre.

- . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
- . aux installations techniques d'intérêt général.

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

#### Eaux pluviales

- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

#### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies,
  - 30 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- Les constructions d'habitation doivent être implantées à au moins 75 mètres de la limite de la route nationale 19.
- Les installations techniques d'intérêt général doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

#### **Ces règles d'implantation s'appliquent également :**

- . le long des voies privées ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- . aux aménagement ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à l'alignement, inférieure à celle de la construction existante.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être éloignées des limite(s) séparative(s) d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 3 mètres (avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à la limite séparative, inférieure à celle de la construction existante.
  - . à des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- . aux aménagements ou extensions d'une construction existante,
- . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
- . aux constructions publiques si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 6 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est portée à 7 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Toutefois, la hauteur des murs anti-bruits ou de tout dispositif anti-bruits mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Cependant, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de ladite voie.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - . aux silos agricoles.
  - . aux constructions à usage agro-industriel.
  - . aux constructions publiques, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent.
  - . aux installations techniques d'intérêt général.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

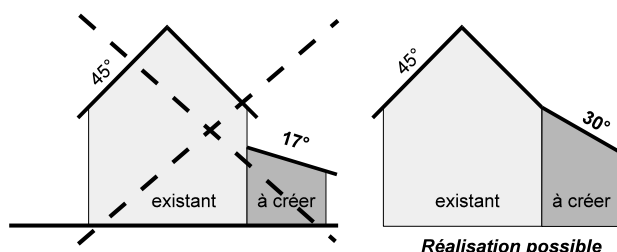
Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### ◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Les toitures-terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui être accolées. Dans ce cas la toiture de l'annexe peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'éégout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.

### Exemple



- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,5 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-



chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10% par rapport au terrain naturel.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les murs anti-bruits ou tout dispositif anti-bruits ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - . soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre doublés ou non de haies vives. La hauteur de ce type de clôture ajourée ne peut excéder 3 mètres.
  - . soit de murs pleins. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres. Toutefois, les piliers, porches et portails pourront avoir une hauteur de 2,50 mètres hors

tout.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches,...) sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les clôtures implantées en limite du domaine ferroviaire ne devront pas comporter d'ouvertures.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et ajourées de façon à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- ◆ Installations techniques d'intérêt général :
  - Les installations techniques d'intérêt général telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Un écran végétal à base d'essences locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les espaces boisés classés figurés au plan sont à conserver,

protéger ou créer.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations techniques d'intérêt général.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.