

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend les secteurs Ah S2, reprenant les constructions isolées à l'intérieur de la zone agricole mais n'abritant pas d'activité agricole. Ils sont concernés par le Projet d'Intérêt Général destiné à la protection des champs captants.

Elle comprend également un secteur A qui n'est pas concerné par le Projet d'Intérêt Général destiné à la protection des champs captants.

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

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs, à l'exception de celles reprises à l'article A.2.

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

Dans la zone A

Sont admis :

Les constructions et Installations Indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont Indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'Intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Pour les secteurs concernés par le Projet d'Intérêt Général (A S2 et Ah S2) :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;

- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,

- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

- les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Dans les secteurs Ah S2, sont autorisés sous conditions :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 200 m² de Superficie Hors Œuvre Nette totale,

- la reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'être limitée :

- soit à 150 m² de Superficie hors œuvre nette totale,

- soit, pour les bâtiments dépassant cette surface avant le sinistre, à un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.

- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation ou à une activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou Installations qui y sont édifiés.

Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur Inférieure à 5 mètres.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'Intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte ; défense contre l'incendie, protection civile, etc ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 1

- Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le

gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ne nécessitant pas d'eau potable.

2 - Assainissement

Pour les secteurs concernés par le Projet d'Intérêt Général (A S2 et Ah S2) :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou pluviales devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans Les zones délimitées en assainissement non collectif.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe,

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique. Si pour des raisons techniques, l'infiltration sur lit de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions hormis les extensions ou reconstructions autorisées dans les secteurs Ah, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 000 litres minimum est obligatoire.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être édifiée :

- soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,

- soit dans la continuité de l'alignement de l'une des constructions mitoyennes.

La prise en compte de la position des constructions mitoyennes, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

Enfin les annexes ne peuvent pas être implantées dans la bande de recul (la distance entre le bâtiment principal et l'alignement d'une voie publique ou la limite d'emprise d'une voie privée est appelée « bande de recul »).

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Dans les secteurs Ah :

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes isolées, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

En outre dans les secteurs Ah, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée à l'intérieur d'une bande de recul de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée,

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs A, il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol des constructions, qui correspond à la projection verticale de tous les volumes construits, ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un seul niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R + un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants. Dans les secteurs Ah :

- Les extensions ne peuvent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du bâtiment préexistant.

ARTICLE 4.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Adaptation au terrain ;

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

- Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, de la tuile terre cuite rouge ou noire, de l'ardoise...). Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...)
- les enduits de teintes vives.

- Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.

Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire ou de l'ardoise. Pour les toitures terrasses, les toitures végétalisées sont autorisées.

- Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. En façade sur rue, seule l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée. Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

- Bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les bâtiments annexes et les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher échappent à cette règle.

3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe précédent s'appliquent à l'exception :

- des pentes de toiture qui peuvent être ramenées jusqu'à 15°,
- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains d'aspect bois ou métallique.

4 - Pour les clôtures des constructions à usage d'habitation ;

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites séparatives, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 2,00 mètres). Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

5 - Pour les constructions fiées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique »,

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées. *

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement au sein de la parcelle.

- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE A.13 ; LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), sauf si ces plantations peuvent nuire à une activité agricole qui nécessiterait un ensoleillement optimum ou une aération renforcée.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives. Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (cf liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.