

TITRE III

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

Cette zone est une Zone Naturelle, réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture et qui pourra recevoir quelques autres rares activités telles que décrites à l'article 2 du présent document. Elle comprend deux secteurs :

Un secteur Aa où les abris de jardin sont autorisés.

Un secteur Ab correspond au périmètre de la zone de protection des champs captant où les occupations du sol sont interdites (DUP de 7 Juillet 1976).

Les constructions exposées aux bruits sont soumises à des normes d'isolation acoustique en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Aa

1° - Rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2° - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A et le secteur Aa

- Les constructions autres que celles prévues à l'article A2.
- Toute construction dans une bande de 50 mètres le long de la lisière de la forêt des Alluets-le-Roi,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Le stockage de caravanes destinées à la vente,
- Les installations et travaux divers,
- Tout changement de destination des bâtiments d'exploitation en activité autre qu'agricole,
- Les cabanes de jardins, sauf dans le secteur Aa,
- Les dépôts d'hydrocarbures,
- Les constructions à usage commercial, industriel et artisanal,
- Les constructions de loisir ouvertes au public,

- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- Les dépôts de véhicules,
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ou à déclaration dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage (DUP du 7 Juillet 1976).

Dans le secteur Ab

- Toutes les constructions et installations sont interdites conformément à la DUP du 7 juillet 1976 jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A et le secteur Aa

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

Dans la zone A

- Les constructions des bâtiments destinés à l'abri des animaux, du matériel agricole, des équipements techniques, nécessaires à l'exploitation et au stockage des récoltes sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter préjudice à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions si elles sont liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisés dans la zone, ainsi que les équipements d'intérêt général,
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole,
- Les exhaussements et affouillements des sols, s'ils sont nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les installations si elles sont nécessaires à la culture sous serres ou sous abris,
- Les constructions de pylônes et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services de distribution de l'électricité,
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation par unité foncière d'un hectare. Celles-ci, à vocation d'habitat, seront destinées aux exploitants agricoles dont la présence est nécessaire à proximité des bâtiments d'exploitation. Elles ne pourront excéder 150 m² de SHON.
- L'extension des bâtiments d'habitation existant dans la limite de 10% des surfaces de plancher existantes.
- Les chaufferies, installations de combustions, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.
- La zone étant en partie située dans le périmètre éloigné du champ captant, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect de la déclaration d'utilité publique du 7 juillet 1976 jointe en annexe.

- Les installations ou établissements classés pour la protection de l'environnement situés dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage ne pourront être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé (D.U.P. du 7 juillet 1976), quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis.
- La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur changement de destination à des fins d'habitation exclusivement, dans la limite de leur volume, dès lors qu'ils ne mettent pas en péril l'exploitation agricole. Seules les extensions à des fins sanitaires, pourront être effectuées en dehors du volume de cette bâtisse.
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000).

Dans le secteur Aa

- Les abris ou cabanes de jardin dans le secteur Aa, s'ils ont une surface maximum de 8 m² et une hauteur inférieure à 2,50 mètres. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire indiquée au plan de zonage.
- Dans le périmètre des jardins familiaux, les abris de jardins pourront être réalisés dans le cadre d'un plan d'ensemble.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans la zone A et le secteur Aa

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ou les voies privées auront une largeur minimale de 3.5 mètres. Dès lors qu'ils desserviront deux ou plusieurs propriétés, cette largeur sera portée à 4 mètres minimum.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer, notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations de sol autorisées.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone A et le secteur Aa **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

L'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

Eaux usées - En application de la DUP du 07 Juillet 1976 l'assainissement autonome est proscrit dans les portions du territoire couvertes par le périmètre de protection du champ captant.

Ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourraient pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique. Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déhuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans la zone A et le secteur Aa

Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 100 mètres de l'alignement en bordure des autoroutes,
- 30 mètres de l'alignement en bordure des grands itinéraires,
- 20 mètres de l'alignement en bordure des Routes Départementales,
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.

Il ne sera pas fait application de ces règles dans le cadre d'un changement d'affectation de locaux agricoles existants et de leur transformation en habitation.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Dans la zone A et le secteur Aa

Les constructions doivent être édifées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveaux entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Il ne sera pas fait application de ces règles dans le cadre d'un changement d'affectation de locaux agricoles existants et de leur transformation en habitation.

Les piscines dans toutes leurs parties, y compris les bords de plages, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales, telles que définies aux deux premiers paragraphes.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz pourront être implantés en limite séparative, y compris dans le cas où la règle s'appliquant en matière de largeur de parcelle ne permettrait pas l'implantation de construction en ces lieux et places.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE AUTRE PROPRIETE

Dans la zone A et le secteur Aa

Toutes les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Il ne sera pas fait application de ces règles dans le cadre d'un changement d'affectation de locaux agricoles existants et de leur transformation en habitation.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivants les règles générales d'implantation des constructions.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone A et le secteur Aa

Une extension ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans le cadre de changement d'affectation de locaux et de transformation de locaux agricoles en habitations, l'emprise au sol demeurera identique à celle du bâti initial. Les seules extensions qui pourront être autorisées seront à vocation sanitaire.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions publiques et les logements qui leur sont liés.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A

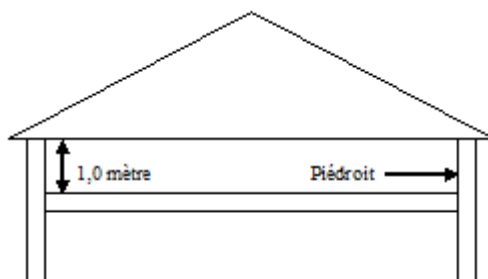
Constructions agricoles :

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ne pourront excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage.

Constructions à vocation d'habitation :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder : un rez-de-chaussée et un seul niveau de combles.

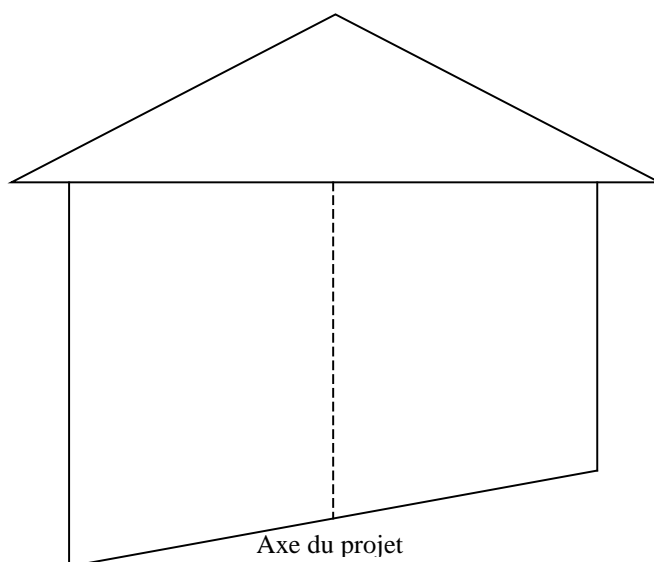
Le comble est défini comme un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



La hauteur des constructions à vocation d'habitation mesurées en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau du sol ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4,5 mètres la hauteur visée ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal à vocation d'habitation ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.



Dans le cadre de changement d'affectation de locaux et de transformation de locaux agricoles en habitations, la hauteur autorisée sera la hauteur actuelle de la construction. Le nombre de niveaux que ce volume recevra correspondra à la réalité des planchers actuels. Les combles pourront également être aménagés.

Toutes les constructions :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,30 mètre au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet est défini comme étant la moitié du bâtiment sur le plan incliné.

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.40 m en tout point du terrain naturel.

Dans le secteur Aa

La hauteur du faîtage des abris de jardin ne peut excéder 2,5 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone A et le secteur Aa

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les additions de constructions formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Dans le cas où l'axe d'implantation n'est pas imposé, la ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les constructions de toutes natures et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions en ce qui concerne les habitations et leurs annexes.

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte gris, beige, ocre beige etc... à l'exclusion de toute teinte vive.

Pour les locaux d'activité (agricole notamment) des matériaux différents peuvent être acceptés.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement). Ces ornements seront également conservés s'ils sont réalisés à partir de différentes couleurs d'enduits, sauf avis contraire du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine dans l'éventualité où il conviendrait de le consulter.

Les toitures :

Constructions à vocation d'habitation :

Le toit est à deux ou quatre pentes.

Les pentes varient impérativement entre 35° et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Dans le cadre de changement d'affectation de locaux et de transformation de locaux agricoles en habitations, la pente de toit actuelle pourra être maintenue.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) ainsi que les vérandas accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),
- en ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles canal...).

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes sont à préserver.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Autres constructions :

Les toitures des locaux d'activité pourront soit être recouvertes des matériaux identiques à ceux des locaux à usage d'habitation, soit utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les pentes varient impérativement entre 35° et 45°.

Les équipements publics et les logements qui leur sont attenants pourront avoir un toit terrasse.

Clôture :

Terrains à vocation d'habitat :

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées de plusieurs façons :

* **Murs pleins** : d'une hauteur maximale de 1.80 m, seront constitués soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante, soit de maçonnerie en pierre de pays rejointoyée à joints affleurants, ceux-ci n'étant pas de couleur plus foncée que la pierre.

Les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont tolérés.

* **Clôtures ajourées** : d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles pourront comporter des parties pleines, de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 plein 1/3 ajouré, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.

Ces clôtures peuvent également comporter des changements d'aspect architectural (voir directives clôtures).

Clôture séparative :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

Clôture aux abords des bâtiments agricoles :

Qu'elles soient séparatives ou sur rue, elles pourront être constituées soit comme les clôtures des terrains à vocation d'habitat, soit en grillage vert d'une hauteur maximale de 2,10 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone A et le secteur Aa

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

Deux stationnements sont prévus par logements. Ils seront localisés à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone A et le secteur Aa

Pour les constructions visées à l'article A 2, les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives prévues à l'article A7 et par rapport aux voies fixées à l'article A 6 doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions édifiées sur les coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbres de haute tige devant la façade pour les cacher d'une vue lointaine.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours, jardins non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.