

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones agricoles

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan 5.2-C et légendée « zone de bruit » (250 mètres à l'est de l'échangeur et 300 mètres à l'ouest, de part et d'autre de l'autoroute A4), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non liées aux activités agricoles, hormis dans le secteur Ah et Am.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stockage ou les dépôts de déchets ou matériaux de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'activité agricole.

Dans le secteur Ap, toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à 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.

- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4
- Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration.

Au sein du secteur Ah sont seulement admis :

- les aménagements et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.
- la construction de garages et bâtiments annexes (y compris les abris de jardin) à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 30 m².
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

Au sein du secteur Ae sont seulement admis :

- les constructions et installations liées à l'activité équestre.

Au sein du secteur Am sont seulement admis :

- les constructions et installations nécessaires à la réalisation de la Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation

d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

- Eaux usées
 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
 - Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordées au réseau lorsqu'il sera réalisé.
 - Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.
 - Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Eaux pluviales
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
 - Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Article A5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1. Les constructions devront s'implanter à un minimum de 10 mètres de l'axe des voies. Cette marge de recul peut être réduite dans le cas de prolongement de bâtiments existants.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l' A4 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L.111-1-4 du Code de

l'Urbanisme.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété une marge de recul au moins égale à la hauteur de la façade de construction avec un minimum de 8 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Deux constructions non continues élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A9 - Emprise au sol

Au sein du secteur Ah, le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%.

Article A10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

Dans le secteur Ah, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Les annexes isolées ne pourront pas dépasser une hauteur de 4 mètres au faitage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A11 - Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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..*
- *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, 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 paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*
 - *les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
 - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
 - *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*
- *Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.*

11.2 Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus comprises entre 35 et 45 degrés.

Les annexes isolées doivent présenter une toiture à deux pentes.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne, en majorité en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure.

En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront : bardeau bitumineux, tuile ou éléments verriers.

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est recommandé un minimum de 22 tuiles au m².

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire .

11.3 Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades, Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.
- Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou -à défaut - dans le même plan que la façade.

- Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional, tels que des colonnades.

11.4 Les clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, éléments de portail non compris, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) :

Les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- d'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque les terrains sont situés en hauteur par rapport au niveau de la chaussée, la clôture sera obligatoirement édifiée à l'alignement et conçue comme mur de soutènement des terres de la parcelle privative.

De manière générale :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, type brique pleine et parpaing, est interdite.
- En limites séparatives, il est conseillé d'installer des clôtures perméables de type grillage ou haies champêtres.

11.5 Pour les bâtiments d'activités agricoles :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. 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, 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 naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. Sont interdits les tons clairs trop vifs comme le blanc pur, le jaune... apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou de teinte rouge flammée, brun rouge foncé ou nuancée, ou d'un

autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.6 Dispositions particulières

- Sauf impossibilité technique, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ainsi que pour les constructions basées sur les techniques de construction en bois, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou bien d'une piscine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A13 - Espaces verts et plantations

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère. Les haies panachées composées d'essences locales sont préconisées. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle.