
Zone A

**CARACTERE
DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre une grande partie du territoire communal.

**DESTINATION
DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée, à préserver en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Seules les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'habitat des personnes liées aux installations autorisées et les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

**OBJECTIFS DES
DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES**

- *Protéger les terres riches et productives*
- *Limiter toute construction dans ces secteurs, à l'exception de celles strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt collectif*
- *Promouvoir l'activité économique agricole*
- *Protéger les remises boisées.*

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière d'activités, d'habitat ou de services:**

- Toute construction ou installation nouvelle, aménagement et extension :
 - D'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux et services.
 - D'activités hôtelières.
 - D'entrepôts qui ne seraient pas liées à l'agriculture.
 - D'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
 - A usage d'habitation qui n'est pas liée à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance des installations de services publics ou d'intérêt collectif
 - De constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes,
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers
 - les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Les secteurs bordant l'A10 et la RD 97 sont soumis aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

SONT ADMISES :

Les constructions et installations nouvelles sous réserve des conditions d'une implantation respectant le potentiel agronomique des terres, l'environnement et les paysages et des conditions particulières fixées ci-après :

- Toute construction liée à l'activité agricole, ou para-agricole exercée en activité complémentaire par l'exploitant (voir lexique). Celle-ci devra être réalisée à proximité du centre d'exploitation ou des bâtiments existants.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment pour l'activité ferroviaire et les réseaux de télécommunications telles que les antennes relais
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont liées à l'activité agricole exercée dans la zone. La demande devra justifier la nécessité d'une nouvelle habitation aux regards de celles existantes et des besoins de l'exploitation.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), pourront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions et aux prescriptions de la Charte de l'Environnement.

Les bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques – Ferme d'Inwilliers

Sont autorisés leur aménagement, leur reconversion et leur extension modérée (75m²) dans le cadre d'un changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'activités de bureaux et services, à condition de respecter les caractéristiques patrimoniales et architecturales principales. Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS**ACCES :**

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

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur la RD 97 sont interdits. Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement)

Les chemins ruraux existants devront être conservés (voir plan dans les « annexes diverses ») ou seront remplacés.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

2. AssainissementEaux usées :

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m³ est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

3. Eaux résiduelles agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Ce recul ne s'applique pas en limite des voies S.N.C.F sous réserve du respect des servitudes afférentes.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (avec un minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

Toutefois, aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres qu'à usage d'habitations, ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.)

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres mesurée au faîtage.

EXEMPTIONS

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspects bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Les espaces libres des constructions et jardins seront plantés avec des végétaux, dont le plan sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.