

## TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

### *Caractère de la zone*

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte.

Elle englobe également des parcelles bâties non liées à des exploitations agricoles situées dans la zone agricole. Ces parcelles bâties n'ont pas vocation à être densifiées ou développées mais la reconstruction, l'extension ou/et l'aménagement (y compris le changement de destination) du bâti existant est admis ainsi que la construction d'annexes.

Elle comporte un secteur de sensibilité paysagère (entrée du bourg route de Boissy : vue sur l'alignement de granges) dans lequel seuls les petits ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole (abris de station de pompage...), aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis.

Plusieurs secteurs ont été définis dans la zone agricole :

- ✓ le secteur Ab correspond aux parcelles bâties non liées à des exploitations situées dans la zone agricole.
- ✓ le secteur Ap correspond à une zone de sensibilité paysagère (entrée du bourg route de Boissy).

Des éléments de paysage à préserver, en vertu de l'article L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, ont été identifiés en zone A (se reporter à la pièce 6.6 du PLU).

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

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Sont interdites dans la zone A et le secteur Ap toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
  - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les silos de stockage et d'approvisionnement nécessaires aux exploitations agricoles,
  - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de la zone.
- 1.2 - Dans le secteur Ap, en plus des interdictions visées aux alinéas précédents, tout bâtiment à l'exception des bâtiments de faible volume sous réserve des conditions stipulées à l'article A2 alinéa 2.1.
- 1.3- Dans le secteur Ab toutes occupations et utilisations du sol autre que les ouvrages visés à l'article A2 alinéa 2.2.

- 1.4 - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable (non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles, pour les éléments végétaux suppression sans plantation compensatoire) à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - Dans le secteur Ap peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales les bâtiments de faible volume d'une emprise au sol maximale de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2m50 dont l'activité n'est pas interdite à l'article précédent.
- 2.2 - Dans le secteur Ab peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages :
- 2.2.1 Les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et les volumes initiaux indépendamment des règles fixées aux articles suivants.
- 2.2.2 La transformation et l'extension des habitations et des bâtiments existants sous réserve d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- 2.2.3 Le changement de destination des bâtiments existants pour une vocation :
- d'habitation,
  - d'activité artisanale, commerciale, de service sous réserve du respect : de la nature de la zone, de la capacité des équipements collectifs, de la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées).
- 2.2.4 Les annexes aux constructions existantes.
- 2.3 - Dans le reste de la zone peuvent être admis :
- les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les silos de stockage et d'approvisionnement nécessaires aux exploitations agricoles,
  - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de la zone.
  - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
    - o qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
    - o qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.  
En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

### Article A4 - Desserte par les réseaux

- 4.1 - Eau potable  
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 - Assainissement  
Le raccordement au réseau d'eaux usées domestiques est obligatoire lorsque celui-ci existe.  
A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.
- 4.3 - Electricité  
Toute extension du réseau et tout raccordement électrique basse tension d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.
- 4.4 - Télécommunications  
Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

### Article A5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction et aménagement nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif de traitement des eaux usées domestiques la surface de terrain doit être suffisante pour l'installation d'un assainissement adapté à la nature du terrain et conforme à la législation.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante.

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

- 6.1 - Excepté en secteur Ab, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement.
- 6.2 - En secteur Ab, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- 6.3 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle, les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...) et les abris de station de pompage nécessaires à l'exploitation agricole.

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.- La distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.
- 7.2.- Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...).

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

**Article A9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A10 - Hauteur des constructions**

- 10.1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2- Les constructions à usage d'habitation seront à un niveau maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + combles aménageables).  
En cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.
- 10.3- En secteur Ap la hauteur maximale des constructions est fixée à 2.5m.

- 10.4- En secteur Ab, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m à l'égout du toit sauf en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.
- 10.5- Hormis en secteurs Ab et Ap, pour les autres constructions autorisées, une hauteur maximale des constructions peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### **Article A11 - Aspect extérieur**

- 11.1 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- 11.2 - Les annexes nouvelles accolées à un bâtiment existant doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec le même matériau que ce bâti avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades existantes.
- 11.3 - **Rénovation, aménagement et changement de destination des bâtiments existants**  
Sur les constructions existantes, les éléments de construction traditionnels pré existants visibles doivent être conservés de manière préférentielle et les transformations doivent être réalisées en reprenant les éléments architecturaux traditionnels (matériaux, mises en œuvre, proportions, ouvertures, lucarnes...) sans pour autant interdire l'emploi de matériaux ou de techniques non traditionnels ou innovants, sous réserve d'une intégration satisfaisante.
- 11.4 - **Adaptation au sol**  
Pour les nouvelles habitations, sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique, le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.20 m au dessus du terrain naturel. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel relevés aux pieds de la construction.  
Cet article ne s'applique pas aux extensions.
- 11.5 - **Toitures**
- 11.5.1 **Généralités**  
Les matériaux galvanisés ne sont pas autorisés.
  - 11.5.2 **Habitations**  
Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte brun rouge, l'ardoise naturelle ou artificielle.
  - 11.5.3 Pour les bâtiments agricoles l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, au titre de l'harmonie avec le caractère bâti environnant, les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits hormis pour les bâtiments d'élevage.

- 11.5.4 **Annexes accolées à vocation non agricole** (autres que vérandas, serres, galeries, piscines couvertes)  
Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.
- 11.5.5 **Annexes non accolées à vocation non agricole** (autres que vérandas serres, galeries, piscines couvertes)  
La toiture pourra être réalisée avec des matériaux différents présentant une teinte voisine de celle du bâtiment principal.
- 11.5.6 **Ouvertures en toiture**  
Pour les habitations :
  - Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle
  - Les « chiens assis » sont interdits.
  - Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visible depuis le domaine public. Les châssis de toit placés sur façade rue doivent être encastrés en toiture.

## 11.6 - **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.

- **Habitations et annexes non agricoles** : les enduits doivent être de nuance claire.
- **Constructions autres** : les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits.

## 11.7 - **Clôtures**

- Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée 1.80m sur rue et 2m sinon.
- L'emploi de plaques ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives une seule plaque peut être admise en soubassement.

11.8 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- impératif technique,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes pour atteindre notamment de meilleures performances énergétiques.

## **Article A12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cadre de changement de destination de bâtiment il est exigé deux places de stationnement aménagées par logement sur le terrain concerné.

**Article A13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés**

Aux abords des bâtiments d'élevage et des silos des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.