

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone A est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A présente des secteurs AJ correspondant à des secteurs à vocation de jardins familiaux.

Disposition particulière relative à la prise en compte du risque d'inondation

Une partie de la zone A est couverte par les zones rouges, bleues, hydrogéomorphologiques (bleu clair) marron et marron hachuré.

Disposition particulière relative à la préservation du patrimoine architectural et végétal

En outre fait l'objet de l'application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

24. : alignement d'arbres de la route de Salon

Disposition particulière relative à la protection des captages

Par ailleurs, la zone A est en partie soumise aux sujétions des périmètres de protections immédiat et rapproché de la source Mary-Rose. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables dans ces périmètres de protection.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol sauf celles énumérées à l'article A2.

De plus, sont interdits :

- l'extraction de terre végétale et de sous-sol
- les dépôts et stockages de terre, de matières et matériaux de quelque nature que ce soit, non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour la zone A à l'exclusion des secteurs AJ, sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article A1 et des conditions fixées ci-après.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole : les ouvrages, installations et constructions à caractères fonctionnels tels que les serres, tunnels, volières, bergeries, silos, hangars, granges, frigos, locaux de stockage, de transformation et/ou de conditionnement de la production de l'exploitation notamment. Les installations classées sont également visées par cet alinéa. Ces installations et constructions doivent être regroupées sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité.

- Les affouillements et exhaussements de sol si ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à usage d'habitations non liées à une exploitation agricole sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements :
 - si la S.H.O.N. de la construction avant extension n'est pas inférieure à 70 m².
 - et si ces extensions et aménagements restent dans une limite de 50% de la S.H.O.N. de la construction avant modification,
 - et si ces extensions et aménagements restent dans une limite de 100m² de S.H.O.N,
 - et si la S.H.O.N. totale de la construction après extension ne dépasse pas 300m².
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation (exploitant agricole et employés de production) dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le logement des employés de production doit être réalisé en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation.
- De manière générale, les logements doivent être implantés au siège de l'exploitation ou, à défaut de siège, à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole, sauf contrainte topographique avérée, ou impératif réglementaire ou technique.
- Les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Ces aménagements devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production. A défaut, en neuf, à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Les piscines et locaux annexes, s'ils sont liés aux logements et dans la limite de 60m² pour les piscines et 20m² de S.H.O.N. pour les locaux annexes.
- La création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole, en priorité par l'aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation (pas de limitation de SHON), à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation (sous réserve de l'existence d'un siège d'exploitation et du logement de l'exploitant sur place).
- En cas de création en neuf par extension du bâti existant, la SHON développée du fait de l'extension ne peut excéder 100m².
- Sont notamment concernés les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberges, les fermes équestres, les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole.
- La réalisation de ce type d'aménagement ne doit pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
- Les constructions de toutes natures, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Pour les secteurs AJ, sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article A1 et des conditions fixées ci-après.

- Les abris de jardin groupés dans le cadre d'opérations de « jardins familiaux » dans la limite de 5m² hors œuvre par lot.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte :

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

ARTICLE A4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui doivent pouvoir être justifiées, un captage privé peut être autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit être connectée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

En l'absence du réseau public d'assainissement et selon la localisation du projet, un dispositif d'assainissement non collectif, dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions du zonage d'assainissement peut être installé.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. S'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Pour le calcul des mesures compensatoires, se référer à l'article 13 des dispositions générales et au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télécommunications :

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou quand cela rentre en contradiction avec la règle suivante, dans les zones bleues.

Dans les zones bleues :

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception :

- des drainages et épaissements
- des irrigations
- des réseaux d'eau potable étanches
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

ARTICLE A5 – Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement non collectif, conformément à l'article A4, la superficie minimale du terrain est de :

- 1500 m² si les constructions sont reliées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article A4
- 4000m² si un dispositif de captage d'eau potable privé est nécessaire, conformément à l'article A4

En cas d'assainissement collectif : non réglementé

ARTICLE A6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à ceux nécessaires au fonctionnement du service public du réseau de transport d’électricité pour raisons techniques et de sécurité.

Dans la zone A, à l’exclusion des secteurs AJ :

Les constructions doivent être implantées en retrait d’au minimum 5 mètres de l’alignement actuel ou futur de l’emprise des voies publiques ou privées à l’exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l’espace public.

De plus, les constructions doivent être implantées en retrait d’au minimum 10 mètres de l’axe de la voie. Cette distance est portée à :

- 35 mètres pour les RN113 et 569 et la RD69 pour les constructions à vocation d’habitat
- 25 mètres de ces mêmes voies pour les autres constructions (sauf les serres pour lesquelles la distance reste 10m)

Dans les secteurs AJ :

Les abris de jardin doivent être implantés en retrait d’au minimum 4 mètres de l’alignement actuel ou futur de l’emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE A7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à ceux nécessaires au fonctionnement du service public du réseau de transport d’électricité pour raisons techniques et de sécurité.

Dans la zone A, à l’exclusion des secteurs AJ :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d’au minimum :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage d’activité agricole
- 5 mètres pour les autres bâtiments

Dans les secteurs AJ :

Non réglementé.

ARTICLE A8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à ceux nécessaires au fonctionnement du service public du réseau de transport d’électricité pour raisons techniques et de sécurité.

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 mètres au minimum doit être prévue.

ARTICLE A9 – L’emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A10 – La hauteur maximale des constructions

Dans la zone A, à l’exclusion des secteurs AJ :

La hauteur à l’égout du toit des bâtiments ne peut excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à vocation d’habitat,
- 10 mètres pour les autres constructions.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les ouvrages d’infrastructures
- les équipements d’intérêt général

Dans les secteurs AJ :

La hauteur à l’égout du toit des bâtiments ne peut excéder 2,5 mètres.

ARTICLE A11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent 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.

Dans les secteurs AJ, par leur aspect extérieur, les abris de jardin ne doivent en aucun cas prendre l’aspect d’une maison d’habitation (ouvertures, matériaux...)

Aspect général :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

Les toitures :

- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain.

Aspect extérieur :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Clôtures :

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs AJ :

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

Les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

Dans les secteurs AJ :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif grillagé d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Equipements extérieurs :

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

ARTICLE A12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs AJ :

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la vocation des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être diminués afin de tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à vocation d'activité commerciale :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25m² de S.H.O.N.

Pour les équipements :

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la destination de l'équipement.

Dans les secteurs AJ :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la fréquentation des jardins familiaux doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE A13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

L’implantation des constructions et l’aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes. Dans la zone A, à l’exclusion des secteurs AJ, elles doivent aussi conserver les formations végétales de type haie bocagère.

Les aires de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l’espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d’un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

Dans la zone A, à l’exclusion des secteurs AJ, la marge de recul prévue à l’article A6 ci-dessus doit être traitée en jardin d’agrément.

Dans le secteur délimité en vertu de l’article L.123-1-5 7° du code de l’urbanisme (alignement d’arbres de la route de Salon), la perspective de double alignement végétal doit être maintenue.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – Le coefficient d’occupation du sol défini par l’article L-123.10

Non réglementé