

**CHAPITRE 10 : ZONE A****ZONE AGRICOLE****CARACTERE DU SECTEUR**

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

**DESTINATION DE LA ZONE**

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

**OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Garantir le développement de l'activité agricole et anticiper les besoins de son évolution.
- Préserver l'intégrité du paysage en évitant la dispersion des bâtiments d'exploitation et des habitations des exploitants agricoles.
- Favoriser l'intégration dans le site naturel des constructions à usage agricole.
- Interdire la dispersion des bâtiments agricoles.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Toute construction, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins de 100 m de la lisière des bois de Châteaugay et du château de Malesherbes.
- 1.2 Les constructions nouvelles de l'exploitation qui ne sont pas strictement nécessaires à l'activité agricole.
- 1.3 Les annexes à l'habitation non agricole.
- 1.4 Les activités industrielles, artisanales.
- 1.5 Les activités commerciales et de service non directement liées à l'activité de l'exploitation agricole.
- 1.6 La création d'installations classées non liées à l'activité agricole.
- 1.7 Les carrières et extractions de matériaux.
- 1.8 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- 1.9 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.10 Les aires de stationnement des gens du voyage.
- 1.11 Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- 1.12 Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs et les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- 1.13 Les Parcs Résidentiels de Loisir.
- 1.14 Les constructions légères démontables non soumises à autorisation (exemple : des serres).
- 1.15 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- 1.16 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les activités d'aéromodélisme, et toute activité de loisir bruyante.
- 1.17 Toute construction à usage agricole située à moins de 300 m des zones U et à moins de 500 m des zones AU.
- 1.18 L'aménagement de plan d'eau.
- 1.19 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, silo, d'une hauteur supérieure à 2 m. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS  
CONDITIONS**

***Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :***

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités.
- 2.2 En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- 2.3 Les abris à animaux (agricole ou non) sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.
- 2.4 L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaires à l'activité principale.
- 2.5 Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- 2.6 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.7 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les constructions admises ne seront autorisées que dans la mesure où la visibilité sera assurée.
- 2.8 Seules les constructions d'ouvrage électrique haute et très haute tension liées et nécessaires au bon fonctionnement du RTF, seront autorisées. Elles devront respecter une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux entrées de ville et de hameaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – ACCES

##### *Définition*

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- 3.1.1 La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- 3.1.2 La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### 3.2 – VOIRIE

##### *Définition*

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

##### *Expression de la règle*

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 – EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

**4.2 - ASSAINISSEMENT****4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.
- 4.2.1.2 Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

**4.2.2 Eaux pluviales**

- 4.2.2.1 En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.2.2.2 En aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**4.2.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

- 4.2.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

**Antennes paraboliques**

- 4.2.3.2 Les antennes et antennes paraboliques, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

- 5.1 Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

**Expression de la règle :**

- 6.1 Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :  
30 m de l'emprise des routes départementales, des routes communales et des chemins ruraux.

**Exceptions**

- 6.2 Les constructions suivantes peuvent ne pas respecter le recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie classée à grande circulation :

Les bâtiments d'exploitation agricole,  
les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,  
les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,  
les réseaux d'intérêts publics,  
les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Elles doivent alors être édifiées à une distance minimale de 10 m de l'emprise des routes départementales, des voies communales et des chemins ruraux.

- 6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

Les extensions et aménagements de bâtiments existants.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

- 7.1 Les constructions et installations admises doivent respecter un retrait de :
- 100 m de la lisière de la forêt de Chateaugay ou du bois du Château de Malesherbes,
  - 300 m des zones U,
  - 500 m des zones AU.
- 7.2 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- 7.3 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées).

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 Article non réglementé.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

- 9.1 Article non réglementé.

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

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 exclus.

**Expression de la règle**

10.1 La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- 12 m pour les constructions agricoles,
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 m pour les abris à animaux.

**Exceptions :** Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage :

10.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

10.3 Les extensions, de changements de destination ou aménagements d'un bâtiment, existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.4 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- 11.1.5 L'usage de matériaux de type tôle d'aspect ondulé ou d'aspect fibro-ciment est interdit.
- 11.1.6 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- 11.1.7 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.8 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

## 11.2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de **matériaux d'aspect** pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

## 11.3 – ABORDS DES BATIMENTS

- 11.3.1 Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

## 11.4 – TOITURES

### 11.4.1 *Constructions à usage d'habitation*

- 11.4.1.1 Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente comprise entre 30 et 45 degrés.
- 11.4.1.2 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

*Pour la couverture, seules sont autorisées :*

- 11.4.1.3 L'ardoise ou la tuile plate naturelle ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires.
- 11.4.1.4 Si la construction se situe à moins de 50 m d'un bâtiment d'habitation existant, les matériaux de couvertures devront être identiques au bâtiment sus-visé.

### 11.4.2 *Constructions à usage d'annexe ou activité*

- 11.4.2.1 Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.
- 11.4.2.2 Si la construction se situe à moins de 50 m de la construction à usage d'habitation, les matériaux devront être identiques à ceux de la construction principale.

## 11.5 – FACADES

- 11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.5.2 Le parement extérieur des murs sera soit d'aspect pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

11.5.3 Le blanc pur est interdit.

Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation de matériaux d'aspect bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

11.5.4 Sont interdits, sauf extension de constructions ayant déjà ces dispositifs :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- l'emploi de matériaux de types tôles en ciment et tôles galvanisées,
- les bardages d'aspect tôle ondulée.

## 11.6 – CLOTURES

11.6.1 Les parcelles ouvertes seront préférées. Sinon, la clôture sera composée d'un grillage, sur piquets d'aspect métalliques,

11.6.2 Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

13.3 Les dépôts éventuels doivent être accompagnés par un écran de végétation épais et non caduque d'essences locales.

13.4 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les accompagnements paysagers se présenteront sous la forme de végétation arbusive.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de COS.