

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

► Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A comprend un sous secteur :

- Ah : secteurs agricoles habités, dont la constructibilité est limitée.

En complément du zonage spécifique en corridor écologique, certains secteurs ont été identifiés au titre de l'article L. 123.1-5 III 2 ° du Code de l'urbanisme. Ils constituent des sites à protéger pour des motifs écologiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article A 2,
- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les activités de loisirs nécessitant des aménagements (golf, practice..)
- Les changements de destinations
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Dans les secteurs Ah sont interdites :

- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, d'entrepôt, artisanal et de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- Les décharges privées, dépôts de matériaux privés et de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- Les dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes.

► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

► Dans la zone A :

- En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les annexes à des constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à conditions qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles ne nuisent pas quant à leur volumétrie, aux perspectives visuelles environnementales.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, si elles sont situées sur le même terrain, attenantes et accolées au bâtiment d'exploitation. Ce local de surveillance ne soit pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- Les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions des nouveaux bâtiments agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les distances de réciprocité (Code Rural) vis-à-vis des constructions destinées à l'habitat.

► Dans la zone Ah :

- Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension de 50 m² de surface de plancher maximum. Les annexes légères (abris, garages..) sont autorisées si elles n'impliquent pas de nuisances sur l'environnement.
- Les changements de destinations sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

Rappel :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

► Article A4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le recours à des sources privées peut éventuellement être autorisé, si la capacité est suffisante. Ce principe ne doit pas avoir d'incidence sur les milieux naturels.

4.2 Assainissement

Secteurs desservis par le réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement de destination doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Secteurs non desservis par le réseau d'assainissement :

Il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol. Tout permis de construire devra faire l'objet d'un avis du SPANC de la Communauté de Communes du Genevois. Si le secteur est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et que le réseau est aujourd'hui absent, le système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, les eaux de piscines devront faire l'objet d'un traitement adapté avant rejet au réseau d'eau usée.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires

4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. (Bâtiments, accès, espace de stationnement...)

Le pétitionnaire réalisera les dispositifs appropriés (noue d'infiltration, tranchées drainantes) afin de gérer l'infiltration des eaux sur sa parcelle. Si le terrain n'infiltrer pas des ouvrages de rétention devront être dimensionnés, de manière à ne pas aggraver la situation initiale (terrain nu).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) définit pour l'ensemble du territoire communal :

$$Q_f = 15L/s/ha$$

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Toute (s) nouvelle (s) opération (s) devront également prévoir la mise en place de fourreau pour la fibre optique.

► Article A5 : Surface minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée (routes communales)
- 15 mètres minimum par rapport aux emprises des routes départementales

Pour les extensions, un recul plus faible pourra être toléré.

– Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

► **Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

L'implantation des bâtiments est libre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets.

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

Non réglementé.

► **Article A9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

► Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole (ensemble zone A)	14 mètres
Habitation (Secteurs Ah)	10 mètres
Annexes à l'habitation (secteurs Ah)	4,5 mètres

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

► Article A11 : Aspect extérieur

L'article n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chaque pétitionnaire pourra prendre contact avec le CAUE 74 et/ou l'architecte consultant de la commune de VERS.

1. Dispositions générales

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Des adaptations aux présentes règles seront acceptées dans le cas de projets de construction économes en énergies.

2. Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et minimisant les déblais et les remblais. Sauf contraintes particulières induites par la topographie exceptionnelle du site.

3. Toitures des constructions (bâtiment principal et annexes)

Le respect des constructions environnantes est impératif. Les toits seront entre 2 pans à 4 pans de pente égale et leur pente comprise entre 25 % minimum et 65 % maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.

Le débord de toiture est fixé à un 0,60 m minimum. En cas de construction en limite séparative, le débord de toit ne devra pas dépasser sur la (les) parcelle (s) voisine (s).

4. Couverture

L'aspect des matériaux de couverture seront de teinte grise ardoise (aspect ardoise, lauze, bardage d'acier). La teinte des couvertures sera en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les arrêts-de-neige/chéneaux sont obligatoires pour les constructions situées en limite de voirie ou en limite parcellaire. Les constructions avec toiture terrasse devront être végétalisées au minimum à hauteur de 70 %.

5. Façades

Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées.

6. Menuiserie- Balcons – Bardages

En ce qui concerne les menuiseries, les courbes sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites. Les balcons/terrasses devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bâtiment et en harmonie avec les teintes des façades, soit en aspect bois ou en fer forgé ou en verre. Les menuiseries de type PVC blanc sont déconseillées. Une tolérance est admise en fonction des caractéristiques de la construction et de l'environnement.

7. Clôture/Haies/Murets

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Un recul sera demandé pour l'implantation du portail de manière à pouvoir stationner provisoirement le véhicule sans gêner la circulation. Le mur « bahut » ne devra pas dépasser 0,50 m de hauteur. Il est rappelé que les haies devront être plantées à 1 m minimum de la limite séparative, afin que l'entretien puisse être fait depuis la propriété. (hormis dans le cas d'une plantation d'une haie mitoyenne en accord avec les deux propriétaires). Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

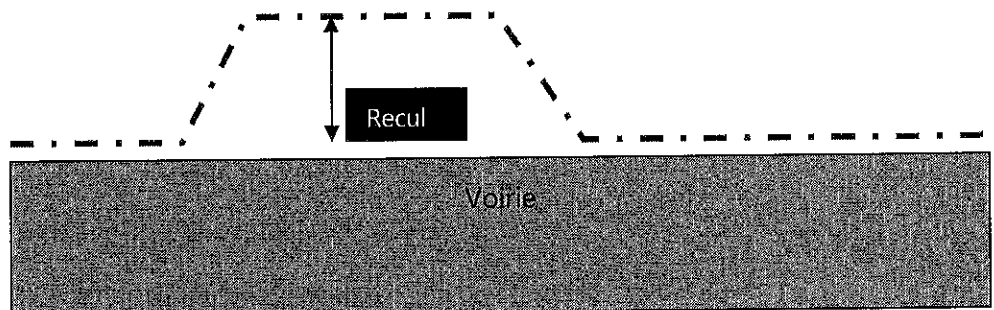


Schéma de principe (recul du portail)

Les clôtures sont admises à condition :

- D'être implantées à une distance de 1 m de la limite des voies publiques pour faciliter le déneigement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'être enlevées en période hivernale,
- D'être constituées de lisses en bois, fils métalliques tendus, grillages, fixées à des supports en bois directement scellés ou fichés dans le sol.

► Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article A13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés Aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

► Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

► **Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

► **Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.