

**ZONE
A**

CHAPITRE I - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de sa vocation agricole.

La zone A est globalement inconstructible.

Elle comprend un secteur Ac1, définissant l'espace agricole constructible pour les exploitants à la condition de ne pas générer de périmètres sanitaires ou de ne pas aggraver ceux éventuellement existant.

Elle comprend également un secteur Ac2, définissant l'espace agricole constructible pour les exploitants y compris pour les édifices impliquant des périmètres sanitaires.

A-1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A-2 **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Ensemble de la zone A

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m² est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles 6 à 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.5 Les abris de pâture en bois et ouvert sur au-moins un côté (voir aussi les articles A9 et A10 du présent règlement).
- 2.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation admise dans la zone à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.7 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

En secteur Ac1

- 2.8 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricoles, sous réserve de qu'elle ne génèrent pas de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas ceux éventuellement existant, aux conditions suivantes :
 - que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité ;
 - que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;

COMMUNE DE RAEDERSHEIM

- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite d'un logement par exploitation, d'une surface maximale de 200 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve que le logement soit édifié à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.

En secteur Ac2

2.9 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricoles aux conditions suivantes :

- que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité ;
- que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite d'un logement par exploitation, d'une surface maximale de 200 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve que le logement soit édifié à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.

Ensemble de la zone A

2.10 Une piscine, à la condition qu'elle soit située à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. En cas de visibilité totale ou partielle depuis l'espace public, elle devra se fondre dans le paysage de la zone le plus discrètement possible.

A-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

- 4.2 Eaux usées : en cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées , non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

A-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des routes départementales, ceci excepté pour la parcelle cadastrée n°294 - section 01 dont le recul minimal par rapport à la route départementale est de 4 mètres.
- 6.2 Par ailleurs, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et chemins ruraux ou en retrait de ceux-ci.

A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux massifs boisés.
- 7.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A-9 Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra dépasser 30m².

A-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

10.3 La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.

A-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

11.1.1 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

11.3.2 Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.

Les couvertures des constructions d'habitation seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.

11.3.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.5 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées de grillage et/ou d'une haie vive d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, de conception simple, et respectueuses du caractère rural et naturel des espaces.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 Remaniement du sol :

Les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

A-12 Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

A-13 Espaces libres et plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'intégration paysagère à partir d'une implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

A-15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.