TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les dispositions générales s'appliquent hors dispositions particulières spécifiées dans les zones agricoles du titre III du présent règlement.

Zone A: zone d'activité agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE : LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A couvre les secteurs de la commune destinés aux activités agricoles, en raison de la valeur agronomique et économique des terrains et de leur potentiel biologique.

Elle s'étend sur la partie nord de la commune et prolonge les secteurs similaires qui s'étendent sur le plateau agricole de la plaine de Jouars-Pontchartrain.

Les dispositions de la zone A confirme la vocation agricole des terrains couverts, notamment en limitant les possibilités de constructions et installations.

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L 443-1 et L 444-1 du code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article A.2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La réfection et l'agrandissement des constructions existantes strictement liées à l'exploitation agricole dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol utilisable une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A3.1 - DESSERTE ET ACCES

A3.1.1 Desserte

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes des accotements ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc…).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie vers le réseau collecteur d'assainissement.

Aucun accès ne peut être créé à partir des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie et des chemins piétonniers aménagés.

A3.1.2 - Accès des véhicules:
Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc…) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

A 3.2 - VOIRIE
La création et l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune extension de construction ne peut être édifiée à moins de :
- 10 mètres de l'alignement des voies départementales ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit respecter les contraintes issues de la réglementation propre au cours d'eau.
Une bande de 6 mètres de large de par et d'autre de l'axe du ru est prescrite, interdisant tous travaux conduisant à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage et l'acrotère en cas de toiture terrasse.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage en cas de réfection pour les constructions destinées à l'habitation, et 12 mètres au faîtage pour les installations et bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

11.1 - Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes ;
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées ;
- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

11.2 - Clôtures

De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 2 mètres, en grillage vert uniquement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

A 13.2 - Arbres et plantations
Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.