

4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone : La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comporte le secteur Az qui correspond à la zone de bruit « C » de l'aérodrome de PONTOISE.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles admises à l'article 2. ;
- Les constructions ou installations à destination : d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de locaux industriels et d'entrepôts ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

Secteur Az : toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir les annexes servitudes et contraintes particulières).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les mares, le patrimoine vert à préserver, les chemins identifiés au rapport de présentation et aux plans de zonage 4 et 5, font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13, en application des articles L 123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

CHEMINS A PRESERVER

Les chemins à préserver sont repérés sur les plans de zonage 4 et 5, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- Pour la création de locaux accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à usage de loisirs ou à vocation touristique) ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface minimale d'un seul tenant en rapport avec l'activité devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption sur le terrain ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des fossés
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale au faîtage d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments agricoles seront en bois à lames verticales.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local, repérés sur le plan de zonage 4, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonage 4 et 5 comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

Plantations à réaliser

Les marges d'isolement, portées au plan de zonage 4, devront être plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales. Les plantations devront être suffisamment denses pour former écran.

Éléments paysagers à protéger

Les mares, le patrimoine vert identifiés au rapport de présentation et aux plans de zonage 4 et 5 devront être préservés en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.