

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone de protection agricole destinée à préserver les exploitations agricoles.

Dans cette zone, dont l'usage principal des sols doit être la culture, seules sont autorisées les constructions directement liées au fonctionnement d'une exploitation.

NB : Dans la zone A, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- toutes constructions, à l'exception de celles prévues à l'article A 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les campings ou caravanages,
- les défrichements,
- la réalisation des installations ou des travaux prévus à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme:
 - les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4 ; R.443.7 ; R.443.8.1 et R.443.8.2,
 - les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, sauf dans le cas d'ouvrages techniques (bassins de retenue des eaux, voiries, etc...).

Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations visées ci-dessus de locaux existants.

ARTICLE A 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisés :

- les constructions, installations et leur agrandissement, y compris les installations classées, directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et équipements assimilés,
- les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et des installations autorisées,
- dans le cas de sinistre, la reconstruction de bâtiments dans leurs caractéristiques d'origine, y compris leur agrandissement mesuré,
- les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les équipements d'infrastructure routière.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

3.1. - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

En aucun cas, la desserte des parcelles de cette zone ne pourra s'effectuer par la RD 1043.

3.2. – Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les réseaux seront enterrés.

4.2. - Pour toute construction autorisée à l'article A 2 et qui le nécessite le branchement au réseau public d'eau potable, lorsque celui-ci existe, est obligatoire.

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence d'un réseau public d'assainissement. Les constructions et installations devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, mares...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être conservées et éliminées à l'intérieur de la parcelle. Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, leur raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.5. - Les dispositifs d'assainissement individuel doivent tenir compte de la réalisation éventuelle d'un réseau public d'assainissement, le raccordement à celui-ci étant obligatoire, et à la charge du propriétaire, dès la mise en service du réseau. L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.

4.6. - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié le 17/06/2009, modifié-simplifié le 18/12/2014, le 10/10/2016, le 14/05/2018 et le 28/02/2019, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. - En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 2 000 m².

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

6.1. - Les constructions autres que les bâtiments d'exploitation doivent respecter les marges de recul suivantes :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1043 (voie de contournement de Bois-Guillaume).
- Par rapport à la Forêt Verte : 30 mètres par rapport à la limite boisée.
- Par rapport aux autres voies : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

6.2. - Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes dans le cas d'extension mesurée ainsi qu'aux ouvrages techniques.

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

7.1. - Les constructions à l'exclusion des ouvrages techniques ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des limites de propriété.

7.2. - Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes dans le cas d'extension mesurée.

7.3. - Les implantations des constructions de toutes natures devront en outre respecter les dispositions des Règlements Sanitaires en vigueur.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Les constructions d'habitation ne peuvent comporter plus de deux niveaux hors sous-sol (rez-de-chaussée + combles aménagés ou aménageables).

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

11.1. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

L'architecture des constructions doit respecter le caractère rural des lieux.
L'emploi de matériaux d'aspect précaire est interdit.

Dans le cas d'utilisation de bardages ou de couvertures métalliques ceux-ci seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.4. - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures dépassant la hauteur préalablement fixée peut être exigée.

Le seul type de clôture admis est la haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage si nécessaire. D'autres clôtures peuvent être autorisées en fonction de la nature de l'activité exercée sur le terrain.

Les portails des propriétés doivent être situés à 10 mètres en retrait par rapport à l'alignement existant ou projeté.

11.5. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

11.6. - Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

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

12.2. - Pour les logements, 3 places de stationnement doivent être prévues, dont au minimum 1 couverte.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, et les terrains agricoles doivent être soigneusement entretenus et respecter le caractère naturel des lieux.

Doivent notamment être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et du microclimat favorable à l'agriculture.

13.2. - Lorsque l'abattage des arbres est nécessaire, le remplacement par des plantations de valeur minimum équivalente est obligatoire.

13.3. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

13.4. - Les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet