

Zone A

Extrait du rapport de présentation

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte), et permet d'établir une transition, un lien entre les entités urbaines

Des périmètres de protection, des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Les bâtiments de la ferme de la Haye identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la réalisation de constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments* existants et les changements de destination* sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions* à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article A 2,
- Les constructions* à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions* à usage commerciale ou artisanale exceptés celles mentionnées à l'article A2,
- Les nouvelles installations à usage industriel,
- Les constructions* à usage d'entrepôt et de dépôt ne correspondant pas aux usages ou destinations admis en A2
- L'ouverture de toutes carrières, les exhaussements et affouillements des sols* à l'exception de ceux visés à l'article A2.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées, notamment à usage d'habitation.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures,
- Les garages collectifs de caravane,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc.

Article A2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement : les constructions*, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI) fixée par l'arrêté préfectoral établissant le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles des Yvelines (annexe V du règlement),
- Le changement de destination* de la ferme de la Haye, repérée au document graphique au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante, une fois tous les 10 ans.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions* autorisés de la zone et/ou nécessaires pour la mise en conformité aux règles du PPRI.
- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect de la DUP du 7 juillet 1976 jointe dans le document annexé au PLU (relatif au champ de protection des eaux potables des 5 captages d'Aubergenville situés sur la commune des Mureaux).

Article A3 : Accès et voirie

1. Rappel

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

2. Règles

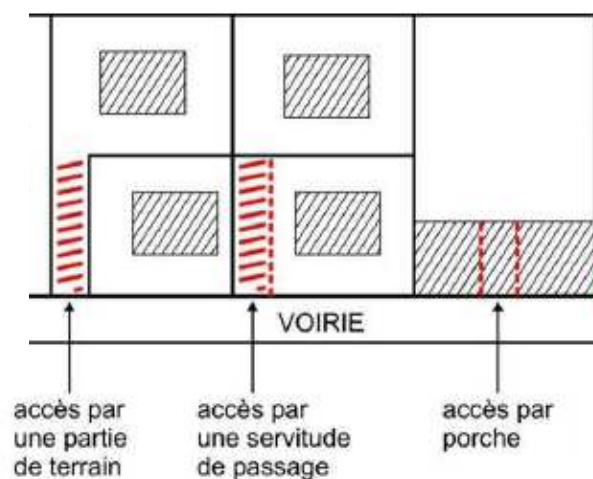
2.1 Accès

L'accès correspond à la limite donnant directement sur la voie*, à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules, les piétons et les cycles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, nature et intensité du trafic, etc.) ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité des circulations automobiles et deux roues, accessibilité (conditions d'entrée et sortie), aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie transport en commun en site propre, pistes cyclables...) ;
- l'importance et la destination des constructions qu'ils desservent, le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les caractéristiques structurelles de la voie d'accès permettant de supporter les véhicules à long terme, voie devant être en bon état de viabilité.

Tout accès véhicule doit avoir au moins 3 m de large. Cette norme ne s'applique pas aux portails ou portes de garage.



2.2 Voirie

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle sont implantés les constructions et les espaces d'exploitation agricole. Il s'agit de voies* ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

Les caractéristiques des voies* :

- doivent être adaptées à l'exploitation agricole et permettre de supporter des engins agricoles et camions d'exploitation,
- doivent permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Par ailleurs, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense totale contre l'incendie conformément aux règles en vigueur.

2. Assainissement

Pour chaque construction, la collecte des eaux usées et pluviales doit bénéficier d'un réseau de type séparatif disposant d'un regard de branchement en limite foncière obligatoirement visitable. Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur joint en annexe au PLU.

La mutualisation du réseau, sera recherchée dans le cadre d'un accord commun des parties.

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer au règlement d'assainissement communal (voir annexe).

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif relèvent du schéma directeur d'assainissement géré par le syndicat intercommunal d'assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux.

2.2 Eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement communal (annexé au PLU) :

- En principe, aucun rejet supplémentaire n'est accepté dans les réseaux publics pour tous les aménagements futurs. Les eaux pluviales devront être traitées in situ par infiltration ou réutilisation dans la parcelle.

- Si des nécessités techniques empêchent ce traitement dans la parcelle, ou si la configuration en surface ou en profondeur des sols (notamment due à l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles – voir la carte sur l'aléa des argiles dans les annexes du PLU), des règles de régulation du débit de fuite rejeté à l'aval de la parcelle et des zones d'urbanisation sont définies dans le règlement d'assainissement communal (voir l'annexe pour plus de précisions).

- En cas d'impossibilité de traiter les eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme devra fournir une étude de sols justifiant leurs coefficients de perméabilité, ainsi qu'une note de calcul et un document descriptif détaillant les solutions proposées pour assurer le respect des règles de débit de fuite définies dans le règlement d'assainissement communal.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures en façade sans saillie sur le domaine public.

En terrain* privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions* et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée-publique.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* (de statut public ou privé) ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place...) et espaces communs privés autres que des voies.

Lorsque qu'un terrain est grevé par un emplacement réservé, les règles d'implantation du présent article s'appliquent par rapport à cet emplacement en fonction de sa nature (voie, emprise publique autre que voie, piétonne ou cyclable ou non).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes, aux locaux dédiés aux ordures ménagères, aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

Implantation par rapport aux emprises ferroviaires

Se reporter à la notice technique relative aux servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe.

Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

Les fondations et sous-sols* des constructions* ne doivent comporter aucune saillie* par rapport à l'alignement*.

En cas de retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques

La bande située entre l'espace public et la façade devra être traitée de manière qualitative et/ou paysagère.

2. Règles

2.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiés en retrait de l'alignement* d'au moins 6 mètres.

2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques (autres que voies)

2.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques hors piétonnes ou cyclables (parcs et jardins)

Les constructions* doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques piétonnes ou cyclables (hors voirie)

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, à l'exception des annexes* qui peuvent s'implanter à l'alignement.

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est supérieure ou égale à 5 mètres, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.3 Implantation par rapport aux espaces privés communs (voies, jardins, voies piétonnes, espaces de stationnement)

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessous peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et la limite des espaces communs privés.

Les constructions* doivent être implantées soit en limite des espaces privés communs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des espaces privés communs.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, à condition que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative* et dont le mur implanté en limite est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adossent sur tout ou partie du mur.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de toute limite séparative*.

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

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

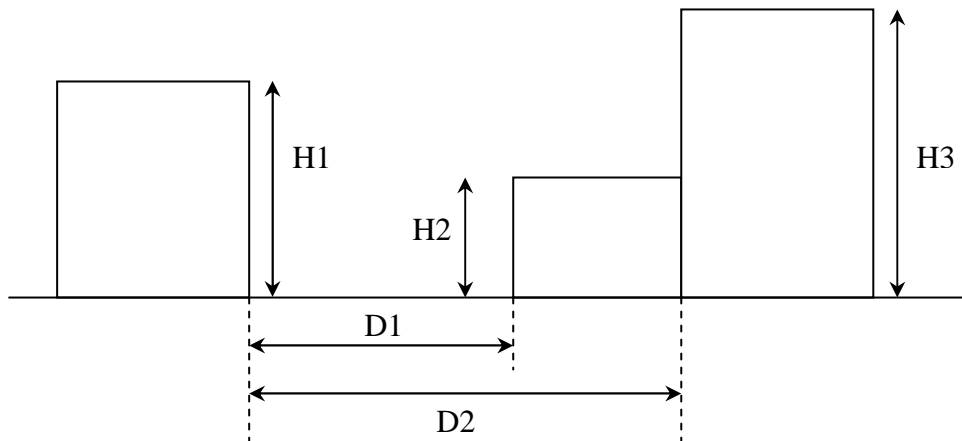
Il sera préféré une contigüité des bâtiments.

Sur une même unité foncière, entre des bâtiments non contigus, ou des parties **d'un ou** de bâtiments se faisant face :

La distance entre deux parties de bâtiment doit au moins être égale à la moitié de la hauteur H (à l'égout ou l'acrotère) de la plus haute de ces deux parties de bâtiments, sans être inférieure à 4 mètres.

Sur une des façades en vis-à-vis, en cas de présence de baies, balcons, ou terrasses accessibles (excepté les terrasses en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin), la distance entre deux parties de bâtiment au droit de la baie, du balcon ou de la terrasse, doit au moins être égale à la moitié de la hauteur H (à l'égout ou l'acrotère) de la plus haute de ces deux parties de bâtiments, sans être inférieure à 6 mètres.

Il n'est imposé aucune distance minimum entre des balcons situés sur la même façade..



Si pas de baies :
 $D1 \geq H1 / 2 \geq 4m$
 $D2 \geq H3 / 2 \geq 4m$

Si baies, balcons, ou terrasses accessibles :
 $D1 \geq H1 / 2 \geq 6m$
 $D2 \geq H3 / 2 \geq 6m$

Les annexes* peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut elles doivent être à une distance d'au moins 2,5 mètres.

Article A9 : Emprise au sol

Sans objet

Article A10 : Hauteur des constructions

Sans objet

Article A11 : Aspect extérieur – clôture

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Article A12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies* publiques.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article A15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article A16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet