

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

N.B. : La zone A est concernée pour partie par la zone C et la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy – Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme doivent être pris en compte.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination commerciale,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les terrains de camping visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages à conditions d'être nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante et à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU.
- La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités de diversification à condition qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole et situés sur le siège même de l'exploitation agricole, à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole ainsi que pour les aérogénérateurs, la hauteur n'excédera pas 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- à certains équipements agricoles de caractère exceptionnel comme les silos,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extension et aménagement de construction existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Toitures

- Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35 et 45° et ne devront comporter aucun débord sur pignon.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Parement extérieurs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que le faux bois, les fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Le ton blanc intégral est interdit.
- Les effets de rayure et de fort contraste est interdit.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.