

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN 34, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de bruit « C » (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres localisée en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et repérée au plan n°7.1 du présent dossier de PLU.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales ou industrielles) ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de bureau ou de service.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R423-d du code de l'urbanisme.
- Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitation.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi plus spécifiquement celles nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation, garages et abris de jardin s'ils sont destinés au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.
- l'extension dans la limite de 25 % de la SHOB existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes légalement autorisées.
- Les constructions à usage d'activité para-agricole.
- les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité sont limitées à une surface totale de plancher hors d'œuvre brute de 40 m².
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

3-PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES INONDABLES

Toutes nouvelles constructions, ainsi que la réalisations d'aires de stationnement, sont interdites dans l'ensemble des zones inondables, y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures ;
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 et en état de viabilité.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation 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 des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un prétraitement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 34 et de la RD 402 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'urbanisme.

En dehors de cette bande de 75 mètres, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

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

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 2.50 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 20 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les séchoirs, les silos, etc...

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions légères et en tôle sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.