

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie III (voie ferrée Paris-Luxembourg et A34), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 relatifs à l'isolation acoustique.

### Rappels

*Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.*

## ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans l'ensemble de la zone A

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions non liées aux activités agricoles, hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ les carrières, hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article A 2.

### Dans le secteur Ap

#### Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions de toute nature, hors des cas cités à l'article A2 ;
- ✓ les carrières, même dans les cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ les dépôts non nécessaires aux activités agricoles.

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### Dans le secteur Ap

#### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les équipements techniques publics en cas de nécessité technique dûment justifiée ;

### En dehors du secteur Ap

- ✓ les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole ;
- ✓ Les constructions à usage d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient nécessaires et liées à une exploitation agricole.

- ✓ Les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient nécessaires et liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources (exemple : installations de méthanisation).
- ✓ La reconstruction après sinistre de toute construction, à condition qu'elle soit réalisée dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et affectée à la même destination et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ les carrières, à condition qu'elles fassent l'objet d'un réaménagement permettant la remise en culture ;
- ✓ les aérogénérateurs, à condition qu'ils soient destinés à l'autoconsommation.

### **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

- ✓ **Alimentation en Eau Potable :** En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage uni-familial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de la DDASS.

- Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales :**

#### **Rappel**

*- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

---

#### **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

La règle ne s'applique pas aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants présentant un recul plus faible ni aux équipements publics techniques.

---

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

Lorsque les constructions à édifier ne sont pas situées sur une limite séparative, elles doivent observer une marge de reculement au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

---

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire (matériaux putrescibles, carreaux de plâtre, etc.),

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En outre les bâtiments qui par leur forme, leur aspect ou leur nature s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres de haut jet.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

