CHAPITRE 1- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- Le secteur Aa, accueille des bâtiments qui hébergent des activités liées à la pratique des sports hippiques et dont la vocation est confirmée. Ce secteur, qui concerne les propriétés de la Bourbonderie et de Beaulieu, est divisé en 2 sous-secteurs Aa1 et Aa2.

- Le secteur Ab, correspond à la propriété de Maison Blanche qui accueille des bâtiments à usage agricole et hippique.

- Le secteur Ac, accueille des terres agricoles notamment sous les lignes haute tension.

- Le secteur Ad, correspond à la propriété de l'ancien château de la Jonchère qui héberge notamment des activités liées à la pratique des sports hippiques.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA2 et, en particulier :

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.

Toute construction nouvelle, dans la marge de protection de 50 mètres de la lisière boisée à l'exception de celles liées aux travaux nécessaires à la maintenance des lignes haute et très haute tension.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

Les dépôts de toute nature sauf ceux liés à l'activité hippique et agricole.

Les entrepôts sauf ceux liés à l'activité hippique et agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans tous les secteurs

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

2.2. Secteur Aa

Sous-secteur Aa1

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et/ou à la pratique des sports hippiques dans la limite de 5 700m² de surface de plancher par propriété, sous réserve qu'elles s'implantent à proximité des sites construits du secteur Aa2 et qu'elles respectent la qualité des sites et des milieux tant par leur implantation que par leurs caractères architecturaux.

Sous-secteur Aa2

Constructions à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole
Les constructions à usage d'habitation des exploitants des activités hippiques développées dans le sous-secteur.
Les constructions nouvelles, l'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 750 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, par propriété.

Constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et/ou hippique
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et/ou pratique des sports hippiques.
Les constructions nouvelles, l'aménagement des constructions existantes et leur extension qui ne développent pas de surface de plancher dans la limite de 5 000m² de surface de construction, par propriété.

- Les habitations des exploitants, s'il y a :
    - Proximité immédiate de terres et des bâtiments agricoles (rayon de 50 mètres à moins d'une impossibilité technique dûment démontrée),
    - Existence d'une activité agricole effective et directe du demandeur, nécessitant une présence sur place
    - Existence de terres, de bâtiments agricoles, de cheptel et de matériel.

- Les bâtiments agricoles (existence effective d'une activité agricole et de bâtiment adapté à cette activité).

2.2. Secteur Ab

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou hippique dans le respect de la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou hippique et la qualité paysagère du site.

2.3. Secteur Ac

L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la limite de 30 % de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, si ces aménagements et ces extensions ne modifient pas l'affectation des bâtiments à aménager ou à étendre.

L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage agricole existants dans la limite de 10% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électriques.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'équipements de loisirs de plein air.

2.4. Secteur Ad

L'aménagement des constructions existantes.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des sites archéologiques

Les secteurs « croisillons rouges » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2, figurant au document graphique n°5.2. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

4- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN104 est de type 1
Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RN4 est de type 1
Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD51E1 est de type 3
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4
Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

5- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

6- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides de classes 1, 2 et 3. Les terrains classés de type 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour les terrains classés de type 2, les projets feront l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et seront soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.
Pour les zones humides de plus de 1000 m², leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

7- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. annexe 6 du règlement).

8- Canalisations de transport de gaz

La zone A est concernée par une canalisation de transport de gaz, dont les contraintes en matière d'urbanisme sont rappelées en annexe 8 du présent règlement. Par ailleurs, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, il est fait obligation de consulter « GRTgaz-PVdS - DPRT - 2, rue Pierre Timbaud - 92 238 GENNEVILLIERS CEDEX », et ce, dès le stade d'avant projet sommaire.

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.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction 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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits, conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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 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 sera directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2. 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 en rivière de ces eaux 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.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4. Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Stockage
Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m² de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m².
En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RUS

6.1. Implantation par rapport à la RN104

Les extensions des constructions existantes devront respecter une marge de recul de 15 mètres de part et d'autre les emprises actuelles de la RN104

6.2. Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

- Les extensions et aménagements de bâtiments existants.

- Les équipements d'intérêt collectif et aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

6.3. Implantation par rapport aux rus

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis le haut de la berge.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous :

- La hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies supérieures ou égales à 0.25m².
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 6 mètres si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0.25m².

Dans toute la zone :
Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, et aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres, à l'exception des équipements publics.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Lorsque la construction comportera une toiture à deux pentes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°, à l'exception des bâtiments techniques (hangars agricoles, manèges à chevaux,…).

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon, sauf pour satisfaire à une meilleure intégration aux nouveaux bâtiments.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine.

11.2. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc…) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'utilisation de matériaux tels que l'aspect faux bois, fausse brique ou fausse pierre est interdite.

11.3. 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 ou dans le voisinage immédiat.
L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune.
En bordure des voies, les clôtures devront être édifiées de façon à assurer la sécurité des usagers.
Sauf cas décrit ci-dessus, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
Lorsque les dispositions du terrain s'y prêteront, on pourra trouver avantage à supprimer la clôture.
Dans ce cas, les aménagements et plantations d'espaces ouverts assureront la transition nécessaire.

Les clôtures seront à l'alignement de la voie. Elles pourront utiliser tous matériaux et procédés, en pleins ou ajourés, dans le seul respect des règles de hauteur édictées ci-dessus.
Toutefois, l'usage d'éléments de béton préfabriqués, non enduits, pleins ou « fantaisie » est interdit à la seule exception du modèle « haras » peint blanc ou de couleur claire. L'utilisation à nu en extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Le treillage ou le grillage en fil de fer n'est autorisé que s'il est habillé à l'extérieur par une haie végétale sur toute sa hauteur.

Les parties pleines ensuite, seront peintes de couleur claire.

11.4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

11.5. Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme

La démolition de la construction est interdite.
Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.
Certaines adjonctions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

12.1. Principes

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.
La plantation d'essences locales doit être privilégiée et la plantation d'espèces invasives interdites.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
La marge de reculement prévue à l'article N 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Eléments du patrimoine paysager répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.
La destruction ou l'abattage de tout élément repéré au document graphique N°5.2 nécessite l'autorisation du maire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.