

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs*
- Toute construction ou installation dans la bande de protection des bois et forêts de plus de 100 ha représentée aux documents graphiques du règlement
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU) :
 - . Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
 - . L'entreposage de matériel
 - . Les affouillements et exhaussements de sol

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition :
 - . qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - . qu'elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
 - . et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - . qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
 - . et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'avancée vers le massif.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole* :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres* existants seront maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.