

Chapitre A



La zone A : Elle concerne les terres agricoles situées sur la commune, ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions ou installations à destination
 - d'habitation non liées à l'activité agricole
 - d'hôtellerie
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et de services
 - de locaux industriels
 - d'entrepôt
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

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

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, peuvent être autorisées :

- les constructions nouvelles liées aux activités agricoles,
- L'extension ou l'aménagement de constructions liées à une activité agricole existante.
Dans ce cas, l'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances éventuelles et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.
- L'extension des constructions existantes, à destination d'habitation, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
 - les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
 - les constructions provisoires et caravanes,
 - les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².
- L'extension ou l'aménagement d'établissements industriels, artisanaux ou commerciaux existants.
L'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances éventuelles et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.
- L'utilisation à des fins artisanales de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées :
 - les constructions doivent être achevées depuis plus de 20 ans
 - par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone
 - l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
 - les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Ces extensions, aménagement ou équipements doivent faire l'objet d'une étude poussée d'intégration au paysage (implantations, matériaux et plantations).

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune d'Osny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Protection des axes d'écoulement pluvial

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux documents graphiques.

Carrières

Un liseré graphique indiqué sur les documents graphiques matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

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.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Éléments de patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :

Les éléments de patrimoine paysager ont été inscrits au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, comme étant à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments font l'objet de prescriptions particulières prévues à l'article A 13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 2, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

4.3 – Autres réseaux

Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Ceux-ci doivent obligatoirement être implantés au droit des terrains.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres des voies publiques ou privées.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée,
- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de l'axe des cours d'eau.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives. La marge d'isolement est portée à 6 m pour les autres bâtiments.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas

notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

- aux équipements publics ou d'intérêts général liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur en amont est limitée à 7 mètres et la hauteur en aval à 9 mètres.

CAS PARTICULIER

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les travaux exécutés sur un élément du patrimoine protégé au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et repéré au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées.

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les normes de stationnement figurant en annexe.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige en alignement et en bosquet, de haies arbustives composées d'essences locales selon la liste communiquée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan 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 de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

LES HAIES, BOSQUETS VEGETALS ET PETITS BOIS inscrits au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, devront être préservés en application de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées à l'article 2, sous réserve que la surface hors œuvre nette de l'ensemble des logements liés à l'exploitation agricole n'excède pas 250 m².

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.