ZONES AGRICOLES « A »

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

CHAPITRE A

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

- un secteur Ace à protéger en raison de continuités écologiques reconnues

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à destination :
 - d'hébergement hôtelier
 - d'habitations, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - de bureaux,
 - > de commerce,
 - > d'industrie
 - > d'entrepôt
 - d'artisanat.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières,
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (voir annexe VII du présent règlement, les arrêtés actuellement en vigueur).
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sont indispensables dans le cadre de l'activité à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégrées au bâtiment agricole et exceptionnellement situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- les installations techniques diverses et leurs édicules nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général qui ne constituent pas des bâtiments et répondant à la réglementation en vigueur.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments paysagers à protéger: le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifies au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A3 et A 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Risque d'inondation pluviale.

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La pointe Sud du territoire de Lassy est concernée par son périmètre sur lesquels s'appliquent les dispositions relatives à la zone D. Les constructions autorisées dans ce secteur doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustiques prévues à l'article L147-6 du code de l'urbanisme.

Périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées délimité par arrêté préfectoral du 8 avril 1987 qui vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement : les constructeurs sont tenus de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

Terrains alluvionnaires compressibles. Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Il incombe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit :

Arrêté préfectoral du 27/09/2001: la RD 922 est classée en infrastructure de catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. Il s'agit de :

- Chemin rural n° 1 de Jagny-sous-Bois à Luzarches
- Chemin rural n° 2 dite sente de Gascourt
- Chemin rural dit du Buisson Breton
- Chemin d'exploitation entre le CV n°2 et le CR n° 2
- Sente de Jagny à Lassy.

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

PLAN LOCAL D'URBANISME de LASSY REGLEMENT

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, dès lors que leur usage le nécessite.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

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

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 6 mètres pour les autres constructions.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

PLAN LOCAL D'URBANISME de LASSY REGLEMENT

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant 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 conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

Couverture

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

Clôtures:

Zone A hormis secteur Ace

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes; les haies seront composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales recommandés mentionnée à l'annexe VI du présent règlement.

Secteur Ace

Les clôtures seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ou de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe VI du règlement; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

PLAN LOCAL D'URBANISME de LASSY REGLEMENT

Eléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

• alignement d'arbres – entrée sud du village – CV. N° 2 d'Epinay- Champlâtreux à Lassy

• Haies bocagères localisées sur le plan de zonage

Les alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des alignements d'arbres d'essences similaires.

Haies bocagères

Protection des haies avec maintien de la strate herbacée.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 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. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet