

PJ N°04 COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME

Le site de méthanisation est une activité agricole, admissible en zone A du PLU ou NCa du POS, conforme aux définitions des articles L311-1 et D311-18 du Code rural (voir textes ci-dessous) :

- Plus de 50% du gisement de déchets sont des matières provenant d'exploitations agricoles.
- Le capital de la société est détenu à plus de 50% par les associés des exploitations agricoles à l'origine du projet.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le site de méthanisation existant a obtenu un permis de construire en 2014.

Le site est implanté dans la zone NCa qui correspond aux espaces où sont admises toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole.

Attention, le POS est devenu caduc depuis le 27/03/2017. Cependant, il reste applicable pour des autorisations qui ont fait l'objet au préalable d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de division délivrée avant le 27/03/2017.

Extrait du plan d'occupation des sols :



Compatibilité du projet :

Objet	Exigence du POS	Projet
Occupation et utilisation du sol	Sont admises les constructions et installations à usage d'activité agricole.	Projet conforme L'unité de méthanisation de SAS BIOGAZ MEAUX est une activité économique liée à l'exploitation agricole. Elle permet de diversifier l'activité agricole des exploitants des SCA de la Conge et SCA de Rutel, co-gérants de la SAS BIOGAZ MEAUX.
Accès et voirie	Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile Aucun accès direct autorisé sur la RN 3	Projet conforme
Réseaux	Alimentation en eau potable	Projet conforme Le site ne nécessite pas d'alimentation en eau potable. Le process est alimenté par l'eau d'un forage.
	Eaux usées	Projet conforme Le site ne génère pas d'eaux usées
	Eaux pluviales	Projet conforme Le site gère s'est eaux pluviales par l'intermédiaire d'un bassin tampon d'infiltration
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte soit en retrait	Projet conforme
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3.5 m	Projet conforme
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions mesurées depuis le niveau du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment ne peut excéder 12 mètres	Projet conforme
Aspect extérieur	Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages	Projet conforme Les constructions nouvelles seront réalisées dans des teintes sobres en harmonie avec l'environnement du site

Règlement du POS pour la zone NC :

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NC

Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal affectés à l'exploitation agricole. Le présent règlement s'efforce de garantir la pérennité de cette activité sur l'espace communal, en excluant dans la zone toute occupation ou utilisation du sol non liée à l'agriculture, à l'exception des équipements publics qu'il n'est pas possible de localiser en zone urbaine.

On distingue 3 secteurs différenciés :

- NCa** correspond aux espaces où seront admises toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole
- NCb** correspond à une zone sensible en terme de paysage et de pression urbaine, située entre le bourg de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS et l'agglomération de Meaux, et, où les implantations agricoles sont très strictement réglementés.
- NCd** couvre une emprise occupée par un corps de ferme dont la reconversion est autorisée sous certaines conditions compte tenu de sa localisation en bordure du village de CHAUCONIN,

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le secteur NCa et NCd

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole,
- Les habitations nécessaires au logement des exploitants agricoles à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- L'aménagement des constructions existantes non autorisées dans la zone ainsi que leur extension accolée dans la limite maximum de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.
- Les équipements publics d'infrastructure excédant 18 mètres de hauteur (pylônes électriques).

En outre dans le secteur NCd :

-La reconversion des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., pour un usage d'équipement collectif, d'artisanat d'art ou d'activité d'hôtellerie-restauration et pouvant admettre le logement du gardien ou de l'exploitant. Dans le cadre de cette reconversion, seront admises les annexes ainsi que les extensions accolées ou non dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural du bâti traditionnel, et qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante dans le paysage.

Dans le secteur NCb :

- L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole à condition qu'elles s'implantent en bordure du chemin rural dit Ancien Chemin de Dammartin à Meaux.

-L'aménagement des constructions existantes non autorisées dans la zone ainsi que leur extension dans la limite maximum de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

En outre, dans tous les secteurs :

-Les équipements publics d'infrastructure qu'il n'est pas possible de localiser en zone urbaine et les annexes indispensables à leur réalisation ou leur fonctionnement.

-La reconstruction à volume identique d'un bâtiment existant, qui viendrait à être détruit à la suite d'un sinistre.

-Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exclusion des cas figurant à l'article NC1, sont interdites dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 3

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée soit par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits, conformes à la réglementation en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement:

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées sera obligatoire pour toutes constructions ou installations 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 aux réglementations en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

Eaux pluviales :

Le rejet direct en rivière des eaux pluviales collectées sur l'opération doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit en retrait.

Cependant, par rapport à l'alignement des routes départementales, un recul minimum de 10 mètres est exigé sauf pour l'aménagement, l'extension continue ou la reconstruction à la suite d'un sinistre du bâti existant.

En outre, par rapport à l'alignement de la RN 3, cette marge de reculement sera au moins égale à 100 mètres, sauf pour l'aménagement, l'extension continue ou la reconstruction après sinistre du bâti existant.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3,50 mètres.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie de la construction à tout point de la façade qui lui fait face soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3,50 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurées depuis le niveau du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que pour l'aménagement ou la reconstruction à la suite d'un sinistre, sans extension de hauteur, des constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de de règle.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

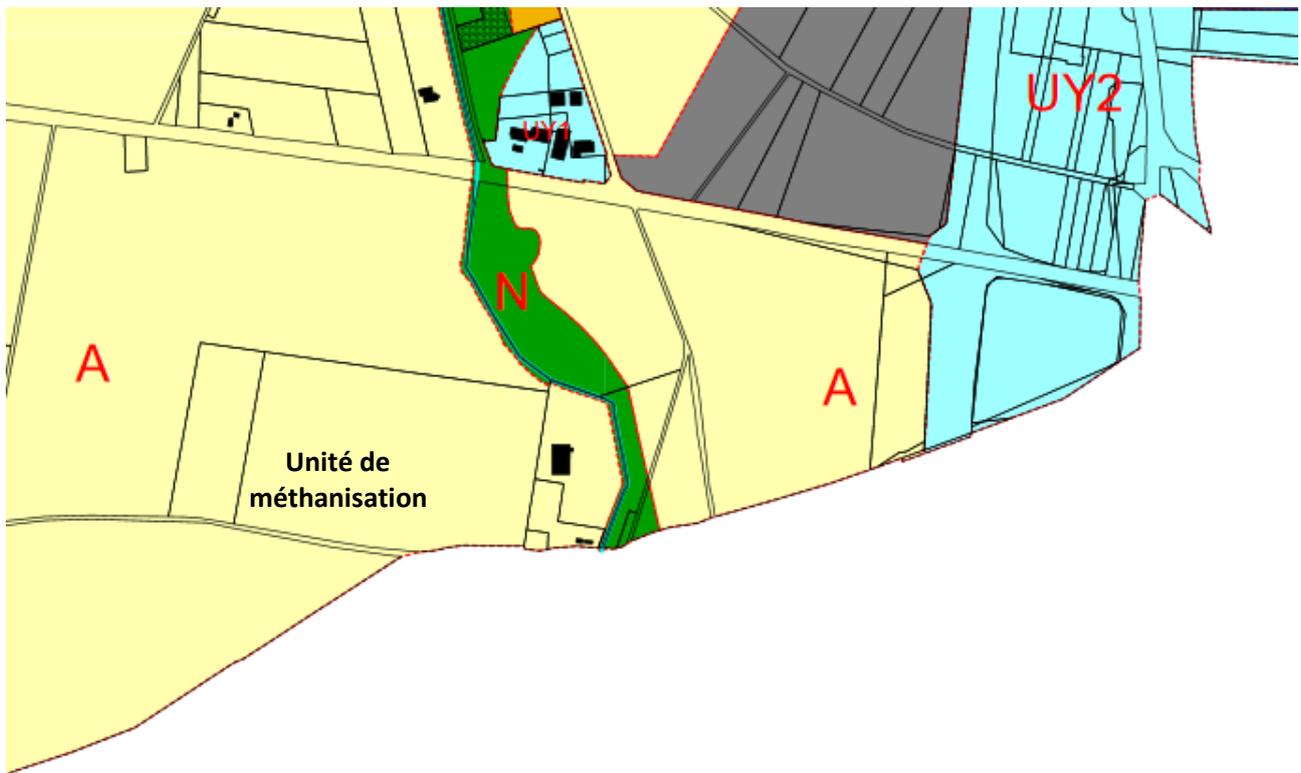
Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours d'élaboration sur la commune de Chauconin-Neufmontiers.

L'unité de méthanisation est classée en zone Agricole (A), où sont admises les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les ICPE.

Les aménagements de l'unité de méthanisation prennent en compte le règlement du projet de PLU présenté ci-après.



**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR
A**

Destinations* de constructions, usages de sols, et natures d'activité

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Le présent tableau ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits en A et ANC :</u> <ul style="list-style-type: none">• En ANC, les exploitations agricoles• En A et ANC, les exploitations forestières
Habitation	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none">• En A et ANC, l'hébergement• En ANC, les logements <u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none">• En A, les logements
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits en A et ANC :</u> <ul style="list-style-type: none">• Artisanat et commerce de détail• Restauration• Commerce de gros• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle• Hébergement hôtelier et touristique• Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont interdits en A et ANC :</u> <ul style="list-style-type: none">• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale• Salles d'art et de spectacles• Equipements sportifs• Autres équipements recevant du public <u>Sont autorisés sous conditions en A et ANC :</u> <ul style="list-style-type: none">• Locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Sont interdits en A et ANC :</u> <ul style="list-style-type: none">• Industrie• Entrepôt• Bureau

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Centre de congrès et d'exposition |
|--|---|

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone A :

- les campings,
- les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone.
- En zone Anc, les affouillements et exhaussement sont interdits

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

En zone A:

- Les habitations nécessaires au logement des exploitants agricoles à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- les annexes*, extension et dépendances* des habitations, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* cumulée par unité foncière*
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris pour animaux...) y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités.
- Les installations photovoltaïques à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles et non pas au sol (incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone

En zone ANC, ne sont admis aux conditions suivantes que :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

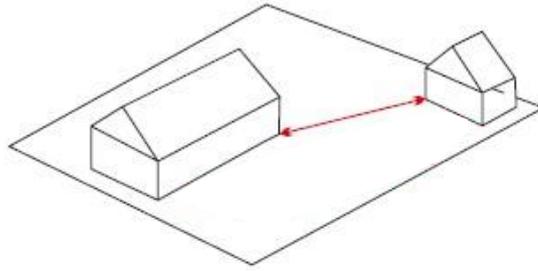
- Les constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction.
- Cependant, par rapport à l'alignement des routes départementales, un recul minimum de 20 mètres est exigé sauf pour l'aménagement, l'extension continue ou la reconstruction à la suite d'un sinistre du bâti existant.
- En outre, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RN3, de la RN330 et de la RD129.
- Dans tous les cas, un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Enfin, aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des limites des zones UA, UB, et 1AU

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 5 mètres.
- Les ouvertures donnant sur les limites séparatives devront respecter les prescriptions des articles 675 à 680 bis du Code Civil. De ce fait, toute façade implantée en limite séparative sera obligatoirement aveugle.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



dessin illustratif

- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 10 m. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les annexes de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faitage.

4) Hauteur maximale* des constructions

Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres (cheminées et autres superstructures exclues)
- Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur est limitée à 10 m au faitage
- pour les annexes* et dépendances* liées à l'habitation: 5 m au faitage*
- Les extensions* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

5) Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article 5 ne s'appliquent pas :

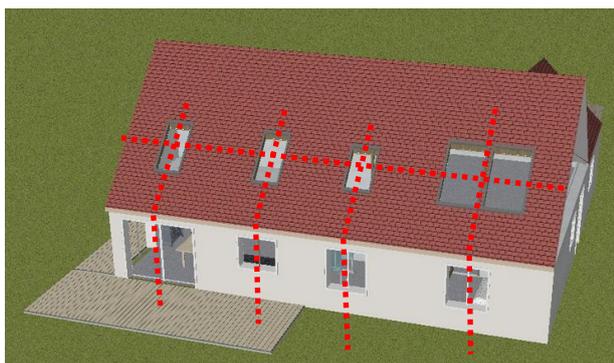
- *A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*
- *A l'extension ou aménagement à traitement architectural similaire d'un bâtiment existant initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*

1) Toitures des bâtiments agricoles

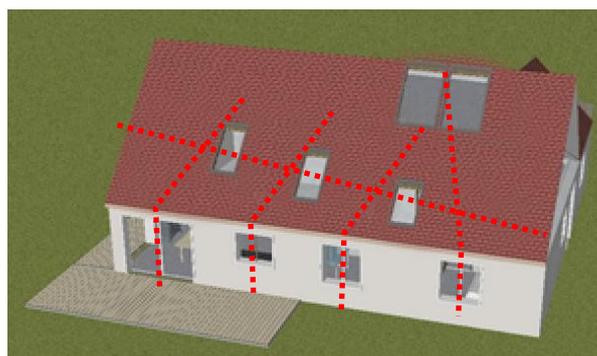
- Les toitures des bâtiments agricoles doivent être à 1 pan minimum
- La pente des toits des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 30°.
- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair)

2) Toitures des bâtiments d'habitation

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
- Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m² peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
- De même, pour lesdites annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m², les toitures terrasses sont autorisées.
- Le plus grand linéaire du faîtage* de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété,
- Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair). Toutefois, l'ardoise est autorisée à condition d'être préexistante.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons,
- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.
- La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.



OUI



NON

Les toitures des annexes*, extensions* et dépendances* doivent respecter les grands principes des schémas ci-dessous en terme de pente de toit et d'implantation



dessins illustratifs

3) Matériaux des bâtiments agricoles

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, brique creuse...)
- La teinte des bardages en tôle devra adopter un ton mat choisie dans la gamme des beige, gris clair, ocre, terre de Sienne ou nuances de bruns.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée.

4) Matériaux et façades* des bâtiments d'habitation

- Les ouvertures en façade sur rue ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :
 - différence de relief avec l'enduit* de façade,
 - différence de nuance colorée
 - différence de granulométrie de l'enduit*.
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.
- En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.
- Sur les constructions existantes, la suppression des éléments décoratifs est interdite (moultures, corniches, bandeaux...)

5) Clôtures des bâtiments agricoles

- Les clôtures limitrophes aux zones U doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres.
- Pour les clôtures autres que celles limitrophes aux zones U, l'aspect devra être soigné. Elles devront être facilement franchissables par la faune locale.
- Dans tous les cas, l'utilisation de plaques béton est interdite

6) Clôtures des bâtiments d'habitation

- En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit* ou enduit* à « pierres vues ».
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
- Les clôtures limitrophes aux zones U, AU et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les surfaces libres devront obligatoirement être en espaces de pleine terre et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.
- Un traitement végétal de taille adaptée doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles (dépôts...) et des habitations.

3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiées au plan de zonage. Elles ne peuvent être supprimées ni subir de coupe à ras.

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales