



### **3. LES ZONES NATURELLES**



## VOCATION DE LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.3 LA ZONE AGRICOLE »

La zone A est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Elle comporte des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La zone A est en partie couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du GRAND MORIN approuvé le 29/12/2010, qui impose des règles complémentaires selon les zones définies graphiquement (cf : Annexes du présent PLU)



## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,
6. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article A2.1,
7. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article A2.2,
8. L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article A2.3,
9. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
10. Les aires de stockage en plein air de matériaux,
11. Toute construction dans les secteurs de lisière de forêt délimités aux plans des servitudes sous la légende « protection des bois et forêts soumis au régime forestier »,
12. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
13. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumis à conditions :



1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'une installation agricole existante et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de cette dernière.
2. Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 mètres des limites des zones urbaines inscrites au plan de zonage.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à une activité agricole ou aux nécessaires au service public d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité.
2. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise de 5 mètres minimum et si elles se terminent en impasse, elles devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (emprise minimale de l'aire de retournement 18 mx18 m)
- 3- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation 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.

#### 2- Assainissement :

##### 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 sanitaire 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 directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

## 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

### **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.



2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Pour les constructions à destination d'habitat :

#### 1.1 Volumes

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la Brie ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

#### 1.2 Toitures

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

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45° (à l'exception des vérandas), sans débord sur les pignons.

Le faitage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour. L'orientation du faitage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions environnantes.

L'éclairage des combles doit provenir de lucarnes à capucines ou à bâtière, ou d'ouvertures dans le plan des versants ; dans ce dernier cas, elles ne doivent pas dépasser au total la moitié de la longueur de la toiture ; les souches de cheminée doivent rester près du faitage.

Dans le cas d'annexes inférieures à 3 mètres de hauteur, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.



### 1.3 Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural particulier.

Les menuiseries extérieures et les volets seront peints suivant le nuancier de référence (en annexe) excluant le blanc.

### 2- Pour les constructions à destination d'activité agricole :

#### 2.1 Toitures

Les toitures pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

#### 2.2 Matériaux

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

### 3- Clôtures :

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Un muret de 1 mètre de haut est autorisé pour l'intégration des coffrets techniques.

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

### 1. Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

### 3. Nombre d'emplacements :

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher en dehors du volume construit.



### **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.