



ZONE A

La ZONE A est concernée par :

- Une bande de bruit liée au trafic de la RD 934,
- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée du GRAND MORIN,
- Des zones humides identifiées du SAGE des Deux Morin,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des zones inondables,
- Des espaces boisés classés,
- Des protections paysagères (prairies...)
- Des protections du patrimoine,
- D'un changement de destination,

La zone est concernée par les périmètres de bruit du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934 et RD 216) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la ZONE A :

- 1.1 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle.
- 1.3 Les constructions à destination d'activité artisanale.
- 1.4 Les constructions à destination de bureau.
- 1.5 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article A.2
- 1.6 Les constructions à destination de commerces ne respectant pas les conditions fixées à l'article A.2
- 1.7 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravanning et les Habitations Légères de Loisirs.
- 1.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A.2
- 1.9 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 25 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A.2
- 1.10 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ne respectant pas l'article A.2



1.11 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 25 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A.2

1.12 Toutes les constructions situées en zone inondable identifiée sur le plan de zonage dans la vallée de l'AUBETIN.

1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A.2 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérée reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone A :

2.1 Les constructions nouvelles à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole et d'être située en dehors des Espaces Boisés Classées. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone urbaine.

2.3 Dans une bande de 25 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.4 L'aménagement d'hébergements à condition qu'ils s'inscrivent dans la volumétrie des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, identifiés comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.123-1 alinéa 17), repérés au plan de zonage et qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage ni atteinte à l'environnement de la zone et que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne soient pas augmenter de façon significative.

2.5 Les constructions et installations à destination de commerces et à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière.



2.6 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit à condition de respecter la réglementation du PEB (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.7 Dans les zones humides telles que décrites à l'article A.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.



Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

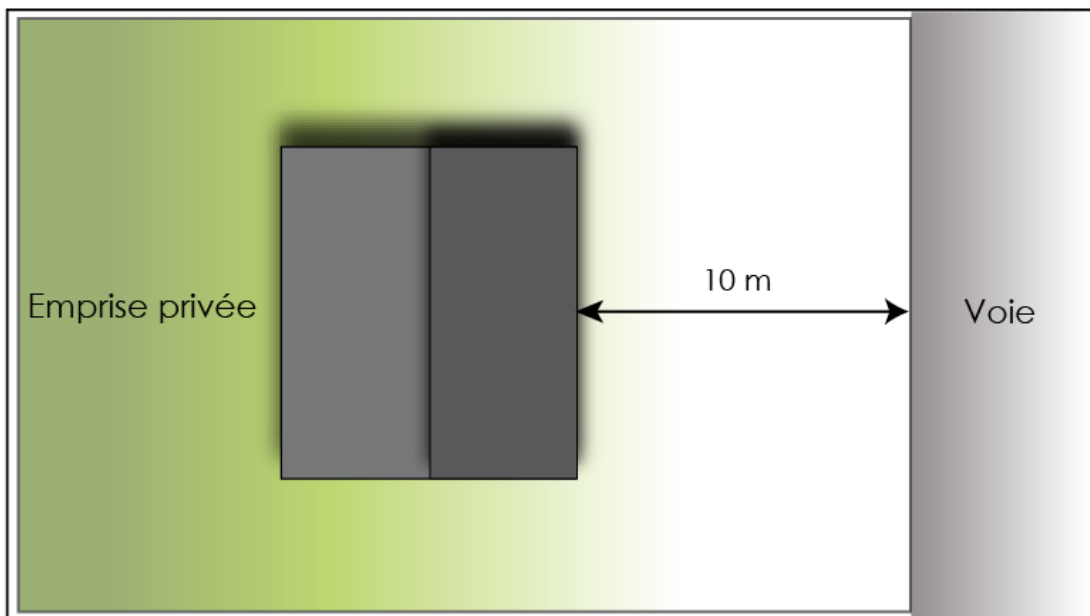
A5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

A6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres de l'emprise de la RD934.

6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des autres voies de desserte existantes ou à créer.



6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies de desserte, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.



A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions à destination d'activité agricole et forestière doivent être implantées soit :

- avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites des zones UA et UB.
- avec un recul minimum de 8 mètres de toutes limites séparatives.

7.2 Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des limites séparatives,
- avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 5 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière.

A9 - L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

A10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions à destination d'habitat, ne doit pas excéder 6 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4.5 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 3.5 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.

10.3 La hauteur des constructions à destination d'activités agricoles et forestières ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

11.1.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.2 L'implantation des nouvelles constructions sera privilégiée à proximité des bâtiments existants.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article A11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs d'intérêt général, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.1.5 L'intégration paysagère des constructions nouvelles sera recherchée avec une cohérence d'aménagement, de construction, d'extension avec la sensibilité du site d'implantation (topographique, vue, sensibilité, environnement bâti) et en prenant appui sur des éléments paysagers existants (bosquet, haie, jardin-verger, bois...)

11.2 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :

11.2.1 Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

11.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.2.4 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli.

11.2.5 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



11.2.6 Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU.

11.2.7 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) et qu'une bonne intégration des volumes construits ou à construire soit faite.

11.2.8 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder un tiers de la longueur du versant de la toiture.

11.2.9 Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

11.2.10 Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossé ou lissé.

11.2.11 Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

Pour les constructions à destination agricole

11.2.12 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3 Matériaux des constructions

11.3.1 Pour les constructions à destination d'habitat :

11.3.1.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.3.1.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

11.3.1.3 Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur.

11.3.1.4 L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation,...) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.

11.3.2 Pour les constructions à destination d'activité agricole :

11.3.2.1 Les matériaux des façades des constructions doivent être de teinte beige, sable ou verte.

Les hangars recouverts en bardages type bois seront privilégiés.



11.4 Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.123-1-5 alinéa 17 du Code de l'Urbanisme)

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faitage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

A12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.



A13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 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, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.2 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, Identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;

- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;

- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.

- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;

- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.4 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

A14 - Le coefficient d'occupation du sol défini

Non réglementé.

A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.