
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Elle englobe une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de culture du plateau de Brie jusqu'en rebord vers la vallée du ru de la Ménagerie à l'ouest. Ils sont traversés au centre du territoire par le ru du réveil. S'y inscrivent aussi des terrains situés à l'ouest du village, dans l'espace de la vallée du ru du Réveil (lieu dit « Les Fours à Chaux »).

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

C'est pourquoi dans la zone A, qui recouvre les terrains de cultures du territoire communal, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Elle comprend :

. **Un secteur Aa**, correspondant aux ensembles bâtis à destination agricole, dans laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition, En outre dans ce secteur, au titre de l'article L 123-3-1- du code de l'urbanisme, des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

Ce secteur comprend un sous-secteur Aa1 destiné à l'accueil de constructions agricoles sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités de pâturage.

. **Un secteur Atvb**, (plaine du Moulin à Vent), qui correspond à une continuité écologique qui s'intègre dans la trame verte et bleue (tvb). Les clôtures nécessaires sont réglementées.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

- la bande de protection des espaces naturels de part et d'autre des rus de la Ménagerie et du Réveil et leurs abords.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination industrielle à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à l'exception des emprises et abords des mares identifiées dans le plan de zonage comme « secteurs d'éléments du paysage constitué par les mares et leurs abords ».
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et que cette implantation ne puisse se faire dans une autre zone.

Sont autorisés sous conditions dans le secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (gardiennage), et à condition qu'elles forment un ensemble harmonieux avec les bâtiments principaux d'exploitation, qu'elles se situent à proximité immédiate de ces bâtiments et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.
- A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les bâtiments agricoles désignés sur le document graphique N° en tant que « bâti de caractère » peuvent, au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :
 - L'habitat.
 - L'activité de bureau.
 - L'activité industrielle.
 - L'activité artisanale.
 - L'activité commerciale.
 - L'activité d'entrepôt.
 - L'activité d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Sont autorisées sous condition dans le sous-secteur Aa1:

- Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités de pâturage.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse créées ou modifiées à l'occasion d'une construction seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - 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 soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseaux de collecte d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de :

- 10 mètres pour les constructions destinées à l'habitat.
- 15 mètres pour les hangars.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article A13.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 10 mètres.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article A13.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Aa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur Aa1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100m² par unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et installations est fixée à :

- 3,50 mètres pour les constructions à destination d'abris de jardins et d'entreposage de matériels liées à l'activité de jardins familiaux.
- 10 mètres pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Aa1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle :

- . Pour les travaux d'aménagement et d'extension d'un bâtiment existant, sans modification de la hauteur maximale existante à la date d'approbation du présent règlement.
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le projet peut 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.

Dans le sous-secteur Aa1 :

Les constructions doivent être réalisées en bardage de bois, avec une toiture à faible pente, qui sera soit végétalisée, soit en bac acier gris.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toitures

- Les matériaux de couverture des bâtiments à usage agricole devront présenter des teintes proches de celle de la tuile plate traditionnelle.
- Les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront soit végétalisées si elles sont plates, soit recouvertes de tuiles plates vieilles ou de substituts identiques d'aspect et de couleur si elles sont en pente.
- Les éléments de panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le secteur Aa :

Clôtures sur espaces publics :

La hauteur maximale au dessus du niveau du sol ne devra excéder en aucun point 2,00 mètres. Une hauteur supplémentaire de 0,25 mètre est autorisée pour les piliers.

Les clôtures seront composées soit en maçonnerie de meulière ou de pierre du pays, enduites « à pierre vue », soit de haies vives doublées ou non de grillage ou de lisses de bois.

Dans le secteur Atvb :

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Les espaces de stationnements devront respecter les modalités d'insertion paysagères définies dans l'annexe du règlement.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus prévue à l'article A13.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Pour les espaces boisés ou autres élément végétal (haie, arbre isolé) répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère et écologique de ces espaces.

Pour les mares répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des ces ouvrages.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu.

Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

