

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ont ainsi été identifiés (présence de ces éléments dans le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation et le document 5.2.) des Eléments remarquables du paysage à préserver.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » et « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

Certains terrains sont situés dans le périmètre de protection autour du Centre d'Enfouissement Technique de Crégy-lès-Meaux, qualifié de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral n°09 DAIDD URB 010 du 10 novembre 2009. Les prescriptions contenues dans ce PIG y sont directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

Cette zone est composée de trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Aa concerne les espaces destinés à l'agriculture, autorisant également certains équipements collectifs ou constructions et installations nécessaires à des services publics, sous condition,
- Le sous-secteur Ab concerne les espaces qui, bien qu'en tout ou partie destinés à l'activité agricole, présentent des enjeux en terme de préservation de l'environnement,
- Le sous-secteur Ac concerne un espace destiné aux activités économiques, mais intégré à la zone agricole.

### **ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

## **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les exhaussements et affouillements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques ou répondant à une logique écologique.
- En application de l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L. 147-5, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la N 330, les constructions et installations devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'arrêté 99 DAI 1 CV 019 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus.
- Dans le secteur inconstructible en application du SDRIF repéré aux documents graphiques du PLU, seuls peuvent être autorisés les bâtiments à destination agricole.

### **Dans les sous-secteurs Aa et Ac :**

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations si elles sont 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.

### **Dans le sous-secteur Aa :**

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et tout pylône ou ouvrage nécessaire au transport de l'énergie électrique dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire 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.

**Dans le sous-secteur Ac :**

- L'extension modérée des constructions et installations existantes, à condition qu'elles aient une vocation d'activités économiques et qu'elles soient non polluantes. Cette extension modérée ne pourra être supérieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements, constructions et installations à usage d'activités.
- La construction de boxes à chevaux ou hangars nécessaires à leur élevage ou leur dressage, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

**ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

**Assainissement**

**- 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 ou de difficulté 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.

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

#### **- Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

### **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**

Sauf exceptions mentionnées à l'article L.111-1-4 CU, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la D 405 et la N 330.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des bandes de 75 mètres de part et d'autre de la D 405 et la N 330 mentionnées ci-avant :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et au moins égale à 4 m.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des bandes de 75 mètres de part et d'autre de la D 405 et de la N 330 mentionnées ci-avant pour les constructions, installations et ouvrages suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

#### **ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En présence de baie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les constructions, installations et ouvrages suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

#### **ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 3 m les unes des autres.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

### **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL**

#### **Dans les sous-secteurs Aa et Ab :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dans le sous-secteur Ac :**

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 20%.

### **ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

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

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur totale des hangars agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

### **ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette

disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

## **1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE OU D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les couleurs des toitures devront ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels. Ces couleurs devront être discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

### **Parements extérieurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels. Ces couleurs devront être discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

## **2. POUR LES BATIMENTS A VOCATION RESIDENTIELLE**

### **Matériaux et couleurs :**

Les couleurs de la façade de la construction, des enduits, portes, fenêtres et volets devront être discrètes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

### **Façades :**

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

### **Toitures :**

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :**

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture,
- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

Toutefois, les dispositions précédentes, applicables aux clôtures, pourront ne pas être appliquées lorsque cela est justifié par les activités de l'exploitation agricole.

Sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains, dans toute nouvelle clôture ou au niveau du portail sera maintenu un passage au sol de 10 à 15 cm de haut et de 20 cm de large minimum pour le passage de la petite faune.

**ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1 - Principes**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements restent inchangés.



## **2 - Nombre d'emplacements**

### **Constructions à destination d'habitation :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

### **Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

## **ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites. Les essences non locales sont interdites.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

### **Quelques exemples de plantes conseillées :**

Caducs : amélanchier, charme, charmille, cerisier Sainte-Lucie, cognacier commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troëne.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

### **Les essences suivantes sont déconseillées :**

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

### **Pour Eléments remarquables du paysage à préserver :**

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares, sauf s'il s'agit d'espèces invasives, doivent être conservés dans leur durée normale de vie au vu de leur état sanitaire. Ils doivent être remplacés à l'issue de leur durée normale de vie préférentiellement par des sujets de la même espèce à développement similaire à terme.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.