

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Dispositions pour préserver l'aspect paysager et le cadre de vie authentique de la commune du Mesnil-Amelot

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage industriel

Les entrepôts autres qu'agricoles

Les constructions à usage artisanal

Les constructions d'hébergement hôtelier

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

Les habitations légères et de loisirs

Les enfouissements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrage publics

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et portant atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction, occupation du sol et installation non autorisée en A2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve : - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- Qu'elles soient intégrées à une exploitation conforme à deux fois la surface minimum d'installation en Seine-et-Marne telle que fixée par arrêté préfectoral.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- Qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles

- Et qu'elles soient dans la même unité foncière que le siège d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations agricoles.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentaires.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104 et A104.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1 - Alimentation en eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximums suivant sa réalisation.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, une marge d'isolement ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les ouvrages techniques en superstructures tels que paratonnerres, antennes radioélectriques, souches de cheminées, appareils d'ascenseurs peuvent dépasser cette hauteur d'un maximum de 3 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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

Le traitement architectural et paysager des constructions situées à proximité du village devra être soigné et devra s'intégrer au style des constructions rurales avoisinantes.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures des constructions situées à proximité du village

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

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 unité d'aspect.

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

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

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

En outre, les clôtures en dur sont interdites lorsque les dimensions ou les caractéristiques des chemins ou voies de circulations agricoles qui les bordent, sont telles qu'elles risquent de rendre difficile le passage ou les manœuvres des engins agricoles.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Obligation de planter :

Lorsque les terrains sont bâtis ou comportent des installations techniques de superstructure, les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales¹.

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

¹ Troène commun, Camérisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...