



CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II- Choix retenus pour établir la délimitation des zones » :

« Il s'agit d'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.

La zone A comporte également :

- des Emplacements Réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements et de liaisons piétonnes,
- des constructions à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural, culturel et historique en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- des lisières de protection des Espaces Boisés Classés, inconstructibles,
- des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles MARNE (PSS MARNE) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la MARNE. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R.123-18 (II) du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Toutes les constructions et installations nouvelles non liées à l'activité agricole ou forestière ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. :
- 2- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.30 à R.111.46 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Le stockage de décharges à l'air libre.
- 5- Toutes les extensions des constructions existantes situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage, ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.1.
- 6- Les constructions nouvelles à destination d'habitat ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.4.
- 7- Les constructions à destination d'activité agricole ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous conditions :

- 1- Toutes les extensions situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du PLU.
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone.
- 3- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.



Commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

4- Les constructions nouvelles à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

5- Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

6- Le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant, des bâtiments existants agricoles à la date d'approbation du présent PLU identifiés au plan de zonage comme étant des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination à vocation d'artisanat, de commerce, de bureau et d'entrepôt, ainsi que d'habitat et d'hôtellerie dans la limite de 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

7- Sur une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage de la Dhuis, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc, doit être soumise pour avis conforme à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (Centre de Provins, 1 bis, place du Cloître - 77160 Provins), afin de respecter les prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la Santé Publique.

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

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 se terminant en impasse devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

- 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.

- 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 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 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 à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, sauf si elles viennent en appui de bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l' A4, aucune construction ne peut être implantée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à l'approbation du présent PLU

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

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :



- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à l'approbation du présent PLU

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur totale des constructions et installations ne doivent pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.
- 2- La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne doivent pas excéder 20 mètres par rapport au niveau du sol naturel.
- 3- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.
- 4- Dans l'emprise de la ligne à très haute tension, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception toutefois des pylônes supports de lignes à haute tension.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- 1- Les constructions à protéger et à mettre en valeur** répertoriées sur les plans de zonage en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions suivantes :



- 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, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, 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.

2- Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les dispositions suivantes :

- 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.

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

L'éclairage des combles doit provenir de lucarnes à capucine 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 faîtage.



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.

- Ouvertures

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

3- Les constructions à destination d'activité agricole doivent respecter les dispositions suivantes :

- Toitures

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

- 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.

4- Clôtures :

Les clôtures 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.

5- Dispositions diverses :

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

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs à simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite.

Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

6- Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article et relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante, 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.



ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

2- En cas de changement de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation, il sera créé un minimum de 2 places par logement.

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

1- Dans les Espaces Boisés Classés, figurant sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres 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.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS