

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qu'il convient de préserver. Seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Certains bâtiments, en raison de leur caractère patrimonial et architectural, font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Des boisements, prairies et espaces mixtes font l'objet d'une identification au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 en tant qu'espaces naturels à préserver.

Elle comprend :

- un secteur Ah, relatif à des constructions à vocation d'habitation où des dispositions spécifiques s'appliquent ;
- un secteur Aj, relatif à des espaces d'agrément (jardins, vergers) non liés à l'activité agricole.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Une partie de la zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral n° 2012-DDT-SE n° 281. Les dispositions propres à cette servitude s'appliquent indépendamment des règles énoncées ci-après.

## **A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites :**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

Au droit des espaces identifiés en « zones humides » sont particulièrement interdits :

- 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.
- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au droit des boisements protégés sont interdits :

- Les défrichements afin de permettre une autre forme d'occupation des sols

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, dès l'instant où leur implantation s'avère nécessaire et n'est pas de nature à compromettre la vocation de la zone ;

- les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités. Sont toutefois interdites les constructions à vocation d'habitation ;

- dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1, les changements de destination suivants dans les volumes des bâtiments préexistants à la date d'approbation du présent PLU et s'ils sont liés ou non à l'exploitation agricole :

- pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles ;
- dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes...) ;
- pour l'extension des logements existants sans création de nouveau logement ;

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations ;

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'exception des secteurs identifiés aux documents graphiques comme espaces humides à préserver.

**Par ailleurs en secteur Ah sont autorisés :**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre ;
- l'adaptation, la transformation, des bâtiments existants sans création de nouveau logement ;
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone, sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU, ou une surface de plancher de 25 m<sup>2</sup> et ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**Par ailleurs en secteur en Aj sont autorisés**

- les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines, épandages d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

### **A 3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **A 4 CONDITION DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toutefois une alimentation par puits individuel pourra être autorisée au cas par cas en fonction des contraintes locales et sous réserve de l'accord des services compétents.

#### **2) Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma

d'assainissement approuvé. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

### **3) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée

## **A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone A**

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Cette distance sera portée à 20 m lorsque l'entrée du bâtiment se trouve face à cette voie ou emprise publique.

### **Secteur Ah et Aj**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en continuité de l'alignement des bâtiments existants.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- au niveau des carrefours où un recul supérieur peut être imposé, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection ;
- à l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à celle mentionnée ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale ;

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

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

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ce recul est porté à 15 m en limite avec une zone à vocation d'habitat

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

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

Non réglementée

## **A 9** EMPRISE AU SOL

### **Zone A:**

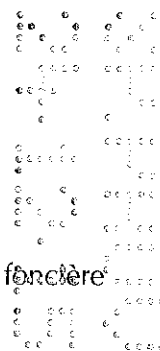
Non réglementée

### **Secteur Ah:**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

### **Secteur Aj :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.



## **A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone A:**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 10 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs).

### **Secteur Ah :**

La hauteur des extensions sera au plus égale à la hauteur de la construction initiale. Pour les constructions annexes (non agricoles), cette hauteur est limitée à 5 m au faitage.

### **Secteur Aj :**

- La hauteur des constructions est limitée à 5m au faitage.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

### **Zone A : Bâtiments d'activités :**

#### **Matériaux et couleurs**

- Afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le paysage les bardages seront de teintes foncées et mates (nuances de bruns, verts, gris). Ces couleurs pourront être plus claires à la proximité des parties urbanisées.
- Les bardages en bois seront soit laissés bruts, soit peints en respectant les tons définis ci-dessus.
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings, agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

### **Secteur Ah et Aj**

Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la construction initiale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Toutefois, une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans la trame paysagère environnante.

### Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton tuile de terre cuite dans les nuances de rouge à brun).
- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses,...) ainsi que l'utilisation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- les toitures terrasse et/ou végétalisées ;
- les panneaux solaires ;
- l'usage du bois ;
- ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions.

### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (éléments de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, sa hauteur pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les clôtures peuvent être composées :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement ;
- d'éléments métalliques, à barreaudage vertical reposant sur un mur de soubassement ;
- de murs pleins s'ils sont édifiés en prolongement de murs pleins existants et dont l'aspect s'harmonisera avec les clôtures avoisinantes.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures en limite séparative seront en grillage sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Dans le cadre de l'aménagement ou de la réhabilitation de bâtiments existants (secteur Ah et bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1) le nombre de places de stationnement à réaliser sera le suivant :

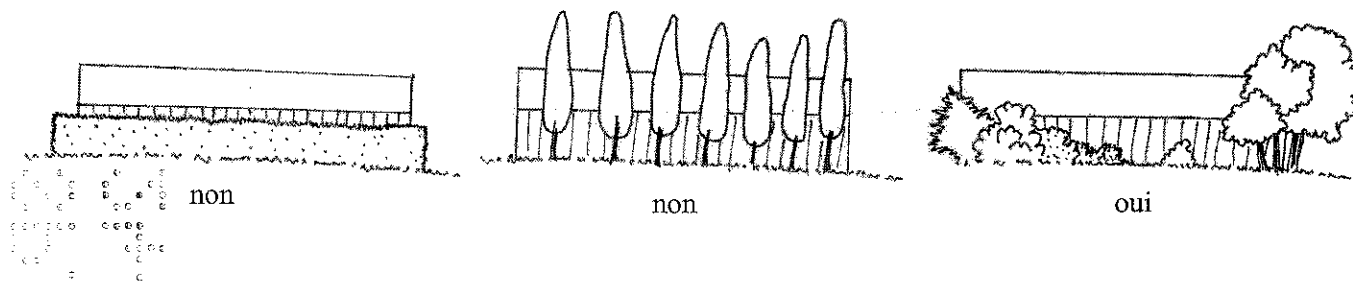
- Logement, Gîte : deux places minimum par unité;
- Chambres d'hôtes : une place par chambre.
- Exploitation agricole : sans objet

## A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

- Les essences locales sont les seules autorisées.

- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments.



## A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

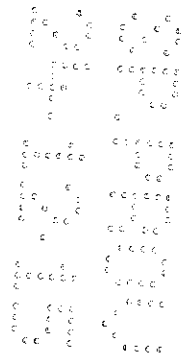
## A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé



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

Sans objet



Handwritten notes in the bottom left corner, consisting of several lines of illegible text.