DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.
En conséquence, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exploitation agricole ou correspondant aux couloirs de passage des lignes électriques à haute et très haute tension sont autorisées.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination artisanale.

1.12 Les constructions à destination de commerce.

1.13 Les constructions à destination de bureau ou de service.

1.14 Les constructions à destination d'entrepôts.

1.15 Les constructions à destination industrielle.

1.16 Les constructions à usage hôtelier.

1.17 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.18 Les carrières.

1.19 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.20 Les parcs d'attraction.

1.21 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.22 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.23 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.24 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article A2.

1.25 Dans la bande de protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle urbanisation est interdite.

1.26 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

1.27 Tous travaux ou ouvrages de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère de la mare identifiée en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.12 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux, dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.13 Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

2.14 Les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent sauf impossibilité technique notoire à proximité de ces zones et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

2.15 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

2.16 Les exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux travaux de l'autoroute A104 et que l'emprise correspondante soit remise en l'état de terre agricole cultivable.

2.17 Le complément du diffuseur A104 x RD34, la mise à 2 x 2 voies de la RD34, la réalisation de la liaison RD34-RD86 ainsi que tous les travaux d'aménagement connexes sont autorisés.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.12 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.

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

4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que

bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1 REGLES GENERALES

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

6.2 Au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :
Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104 et dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RD 34, les constructions et installations sont interdites.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :

- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 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 étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur des constructions autres qu'à usage agricole ne doit pas excéder 7.50 mètres.

10.22 La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 13 mètres.

10.3 EXEMPTIONS

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs,

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

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 CLÔTURES

11.21 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.22 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12.1PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant aux documents graphiques N°4.1 et N°4.2, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m2 de surface plantée.

13.13 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Aa. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.