

Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ La zone A est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).
- ◆ Les secteurs Azh (zone humide) à protéger ou seules les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiée au plan de zonage, les constructions et installations de toute nature sont interdites.

En zone A :

- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- ⇒ Sont interdits dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, la destruction ou la modification de l'alimentation en eau des mares.

En secteur Azh :

- ⇒ Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.**
- ⇒ **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres.**
- ⇒ **L'imperméabilisation de plus de 400 mètres carrés de zones inondables matérialisées au plan de zonage est interdit, sauf déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou sécurité, salubrité publique.**

- ⇒ **Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :**
 - **l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;**
 - **l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.**
- ⇒ **Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.**
- ⇒ Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce et de l'artisanat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, 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.
- ⇒ Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.

- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de l'annexe au point de la construction principale qui en est le plus rapproché.

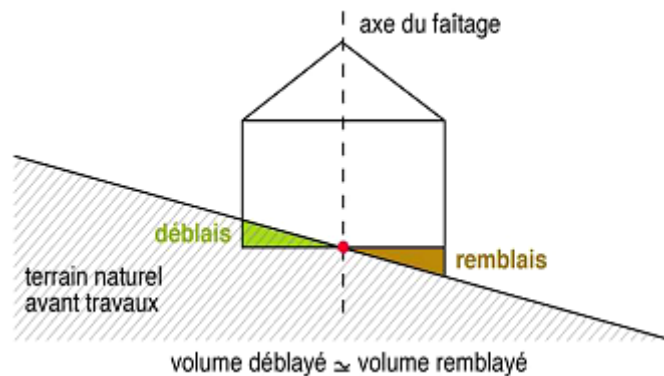
- ⇒ Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- ⇒ L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 40 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est de 6 mètres.
- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 12 mètres.
- ⇒ La hauteur maximale des installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 18 mètres.
- ⇒ La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder la hauteur des dits bâtiments d'habitation.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants est de 4 mètres.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Site d'implantation

- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité d'éléments bâtis ou végétaux.
- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être implantées sur un point haut du paysage avoisinant.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions d'habitation, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 35°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures des constructions d'habitation doit être réalisée avec des tuiles plates ou de l'ardoise.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions des bâtiments d'habitation existants doit être identique à la couverture des bâtiments d'habitation existants.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur des bardages métalliques (parements extérieurs).
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages en plastique sont interdits.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

- ⇒ Les clôtures doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes des constructions destinées à l'habitation doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à 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 concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les constructions d'habitation :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement, auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum.

Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE/SAGE si ces derniers en définissent une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.