

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable. Cette zone comporte des sites archéologiques.

La zone A comporte deux secteurs :

- A a, constitué par l'essentiel des terres cultivées et où sont admis les bâtiments et installations nécessaires aux exploitations ;
- A b, identifiant les emprises de lignes à haute et très haute tension.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A.2 ci-dessous, et notamment :
- Le comblement des mares et douves existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous condition :

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 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 de l'énergie électrique, y compris celles à haute ou moyenne tension. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et liées ou nécessaires à l'activité agricole.
- Les annexes, accolées ou non, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et liées ou nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension des silos existants si et seulement si cette extension ne dépasse pas le doublement de la capacité totale de tous les silos.
- La reconstruction d'un bâtiment lié ou nécessaire à l'activité agricole, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les constructions liées à l'activité agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, à moins que des gênes, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les constructions destinées aux ouvriers et aux exploitants agricoles sont limitées à une habitation par exploitation et à la condition que la présence du salarié au siège de l'exploitation soit nécessaire.
- Les équipements publics d'intérêt général à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux constructions ou installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation d'une ferme éolienne.
- Les installations et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

- **Dans le secteur A.b :**

Les installations et ouvrages nécessaires aux lignes à haute ou très haute tension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, c'est-à-dire avec une chaussée revêtue, existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, le long de la RD 231 déviée, les accès sont interdits.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence d'un 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 être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) 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.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant de l'Yerres, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à x litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

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 pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, en respectant une marge de reculement au moins égale à 10 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

- Toute construction doit en outre s'implanter en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 231 et de la RD 402.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- 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 ni aux réseaux d'intérêt public.

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

- A moins qu'elle ne soit édiflée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres, en cas de baie secondaire, et avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie principale assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Cette distance pourra être ramenée à une valeur minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article A.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE A SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faitage limitée à 11 mètres. La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris, et ne sera pas inférieure à 1,2 mètres.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter, avec indication de l'emplacement, de l'essence et du diamètre des sujets.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres, en cas de constructions industrialisées, ou 6 mètres, en cas de constructions édifiées en maçonnerie et répondant aux prescriptions fixées à l'article 11 ci-après.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises, vis-à-vis du caractère éventuellement inondable ou instable des terrains.

• Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées dans la limite du C.O.S. et de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article A.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus.

Les toitures des constructions d'habitation présenteront une pente minimale de 45°. Toutefois, une pente de toiture comprise entre 35 et 45 ° sera admise pour les volumes édifiés en appentis.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style chassis de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. Les chassis de toits sont par ailleurs interdits en façades sur rues.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 6 mètres au faîtage devront être couvertes par une toiture dont la pente ne pourra pas être inférieure à 35 °.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, ou par de la petite tuile plate vieillie (72 au m2 en moyenne). Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles, sont interdits.

En cas de réfection, le matériau utilisé sera soit celui d'origine, mais de ton vieilli, soit la tuile plate de ton vieilli, soit la petite tuile plate vieillie (72 au m2). Les toitures couvertes en petites tuiles plates seront refaites en l'état.

S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale, sauf s'il s'agit d'une véranda. L'emploi de tôles ondulées est toutefois interdit.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtières et les crêtes faîtières seront maçonnées.

Dans le cas des bâtiments agricoles, les toitures devront respecter les couleurs des matériaux traditionnels, soit l'emploi de couvertures de couleur brune ou terre cuite. Leur pente pourra être inférieure à 35°.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeaux lissé autour des baies.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de couleurs telles que définies dans la brochure du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, jointe en annexe au présent P.L.U.

Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre du pays, ils pourront être à pierre vue.

Les menuiseries des fenêtres des constructions d'habitation seront à la française, avec petits bois, et devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Les oculi ou œil-de-bœuf sont autorisés. Les volets seront pleins, avec barres et éventuellement écharpes, ou persiennés à lames arasées à la française. Les appuis de fenêtre en briques rouges non flammées, sont tolérés.

Les souches de cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges, non flammées. Les volets roulants et les stores sont autorisés.

Les vérandas, verrières ou baies vitrées devront s'harmoniser avec le bâti existant et ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder la hauteur de façade du bâtiment principal et leur emprise sera limitée à 30% de l'emprise de la construction existante.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront de préférence composées à partir d'un choix d'essences locales adaptées à la nature du sol, d'arbres ou d'arbres fruitiers d'ornement taillés.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur-bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,00 m.