



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – RAPPELS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée

2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité de constructions existantes.
- Les piscines et terrains de jeux non couverts situés sur une même unité foncière et à proximité d'une construction à usage d'habitation existante et légalement autorisée.
- La réalisation d'un logement sera autorisée dans le volume d'un bâtiment d'activité agricole si la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance de l'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les aménagements, les extensions dans le prolongement du volume existant et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 m² à la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS UNE BANDE DE 100 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 934

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 216

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999.

3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE RÉFÉRER AU PPRI EN ANNEXE DU PRÉSENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).



4 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article A11.

Article A 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Le long de la RD 934, tout nouvel accès est interdit.

2 - VOIRIE

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 4 mètres de largeur d'emprise.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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.

2 - 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, 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 et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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 – DESSERTE TÉLÉPHONIQUE ET ÉLECTRIQUE

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Dans l'ensemble de la zone A, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 5 mètres pour les habitations et leurs annexes
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Toutefois, en appui de la RD 934, les constructions devront s'implanter en retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, conformément aux dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – CAS PARTICULIERS :

a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les extensions modérées de bâtiments existants dans la limite de 30 m² dans la limite d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.

b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait sous conditions de respecter les marges de recul.

2 – MARGES DE RECU

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
- Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 8 mètres par rapport à la limite séparative.



3 – CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - Les extensions modérées de bâtiments existants sans pouvoir excéder 30 m² et dans la limite d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

4 – DE PART ET D'AUTRE DU GRAND MORIN ET DE L'YERRES :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres.

5 – LE LONG DES LISIÈRES DES ESPACES BOISES CLASSES DE PLUS DE 100 HA

Les habitations et les constructions agricoles nouvelles doivent respecter un retrait minimal de 50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes agricoles (abris pour animaux notamment).

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées en respectant une distance de 8 mètres minimum.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : à 11 mètres au faîtage.
- Pour les constructions à usage agricole : à 15 mètres au faîtage.

2 – CAS PARTICULIERS

- a. Cette règle ne s'applique pas :
- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux silos.
- b. La hauteur des constructions annexes à la construction principale ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres en hauteur totale.
- c. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.



Article A 11 : Aspect extérieur

Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter de manière au caractère aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS DES EXTENSIONS OU DES ANNEXES ACCOLÉES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les différents murs doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles. Les teintes blanches sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4 - TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 1 ou 2 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord en pignon. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur. La couleur des toitures doit respecter une teinte et un aspect en harmonie avec les toitures environnantes dans des coloris rappelant la tuile vieillie.

Pour l'ensemble des constructions, la couleur des toitures respectera une teinte rappelant la tuile vieillie.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée.

Cas particuliers :

- Pour les extensions et les annexes accolées : les toitures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sauf pour les vérandas.
- Il n'est pas fixé de règle de pente
 - pour les constructions existantes à usage agricole,
 - pour les bâtiments à performance énergétique,
 - pour les toitures végétalisées pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées,
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants,
 - aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture à faible pente recouverte par des matériaux translucides ou ayant l'aspect de la tuile vieillie,
 - aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile dans le cas d'un projet architectural.

5 - CLÔTURES

En bordure des voies ou entre les unités foncières, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de



grillage, de grillages, lisses ou barreaudages verticaux, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

La hauteur totale n'excèdera pas 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, n'excéderont pas 0,5 mètre de hauteur. L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article A 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m² par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

Article A 13 : Espaces libres

1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% de la surface totale de la parcelle.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

3 – DANS UNE BANDE 75 MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 934 :

Les constructions autorisées devront satisfaire aux conditions d'intégration paysagère par la plantation d'essences locales en bordure d'unité foncière.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Article A 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

Article A 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.