

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne figurent pas à l'article A2.

Les exhaussements comblant des mares et milieux humides.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles n'induisent pas un changement de destination.

Le logement de fonction pour l'exploitant agricole lorsqu'il est justifié par la nécessité de sa présence permanente et rapprochée. La construction doit former un ensemble bâti cohérent ou son implantation doit être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les constructions nécessaires aux services publics sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui peut en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ces constructions doivent former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation doit être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 m à partir des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les secteurs de continuité écologique, les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

La zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé.

Dans ce cadre, les exhaussements de sol sont autorisés à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes sont interdits.

La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le **SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres)**. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

A3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies ne peut être inférieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie,
- pour les voiries en impasse d'une longueur d'au moins 60 mètres de longueur, les véhicules de grande longueur et les véhicules de secours puissent faire demi-tour en une seule manoeuvre de marche arrière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les adaptations des constructions existantes.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

ASSAINISSEMENT

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de PLU.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome (canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation) ne peut être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la nature du terrain et l'environnement bâti. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque cela sera possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

ELECTRICITE

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

ORDURES MENAGERES

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 m à partir de l'axe de la RN4.
2. Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport aux voies publiques ou privées.
3. Pour les habitations existantes qui ne respectent pas ces règles, les extensions et annexes doivent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait minimum de 4 m.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par l'habitation existante, sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

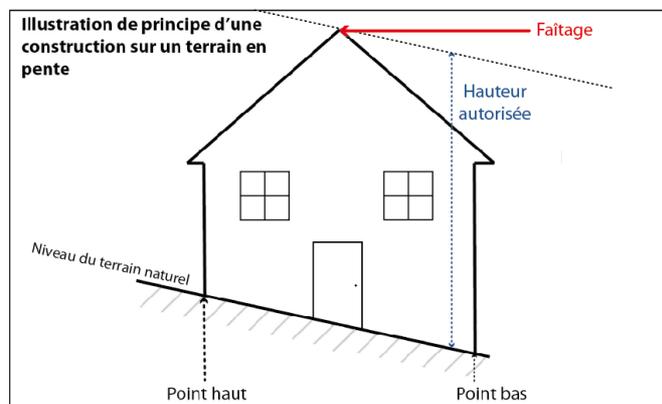
La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut excéder 20 m.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'habitation y compris ses éventuelles extensions et ses annexes (hors piscine), ne peut excéder :

- ni 30 % de la superficie du terrain
- ni 250 m².

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère*, *faîtage*) ou partie de construction considérée (égout de toit...); les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus mais ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Cet article ne s'applique pas aux constructions dédiées à des services publics.

La hauteur au faîtage des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne peut excéder :

- 12,5 m pour les bâtiments d'exploitation agricole.
- 8 m pour les habitations agricoles,

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Les annexes des habitations existantes ne peuvent excéder 3,50 m à l'égout du toit ou acrotère et 4 m au faîtage.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions et installations de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune.

En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaires à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m² y compris les accès.

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction et son exploitation.

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle sauf dans les cas ci-dessous.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.