

# Zone A

---

Il s'agit des zones agricoles situées dans la partie Est du territoire communal qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Rappel : les dispositions des articles A 1 à A 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

## **Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction, non nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou autres que celles désignées à l'article A 2.
- Toute construction dans la bande de protection (50 m) des lisières de forêts figurant au plan n° 6.1.

## **Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les installations et constructions seront autorisées à condition qu'elles respectent la qualité des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.

### **Extensions des bâtiments existants**

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

### **Reconversion des bâtiments existants**

La reconversion des bâtiments existants est autorisée sous réserve qu'elle vise un usage touristique, sportif, ou de loisirs (gîte, ferme pédagogique, restauration, hôtellerie, etc.).

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone.

### **Constructions à usage d'habitation**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

### **Les affouillements, exhaussement de sols**

Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés s'ils sont liés à l'aménagement des réseaux divers et voiries

### **Annexes**

Les annexes sont autorisées si elles sont liées à des constructions autorisées.

### **Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'impasses, il doit être créé une aire de retournement suffisante pour les véhicules amenés à emprunter la voie.

Sont interdits les accès directs à la RN 104.

Le long de la RD 21, les nouveaux accès ne sont pas autorisés, il convient de consulter le gestionnaire de la voirie départementale avant tout projet ( Agence Routière Territoriale de Melun, 314 Avenue Anna-Lindh – Vert-Saint-Denis 77 240 ).

### **Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Réseaux publics d'eau**

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### **Réseaux publics d'électricité**

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **Réseaux publics d'assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou disposer d'un assainissement individuel, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

### **Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et mettre en place le tri sélectif.

## **Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

Cet article est sans objet dans la zone A.

## **Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Rappel : Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RN 104 est de 100 m, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RN 4 est de 75 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'exploitation agricole, qui pourront s'implanter avec un recul de 5 m minimum.

Par rapport aux autres emprises publiques, un retrait de 5 mètres minimum doit être observé, sauf en ce qui concerne les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Par rapport à l'alignement de la RD 21, un retrait des constructions de 12 m doit être ménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques et collectifs liés aux voiries et réseaux divers.

## **Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

En cas de retrait, la distance minimale (D) est égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **Article A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article A 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article A 10 – La hauteur maximale des constructions**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

### **Article A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

#### **Toitures**

##### **Volume :**

- Les combles et constructions principales doivent présenter une unité de volume et de conception.
- Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

#### **Façades, pignons**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Les matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages. Pour cela, seules les teintes déjà présentes dans la zone sont autorisées.
- Les couleurs de bardage et huisseries ne peuvent excéder 3 teintes.
- Les bardages en tôle non traitée, appliqués en façade, sont interdits. Les couleurs des bardages et huisseries ne peuvent excéder 3 teintes au total. 50 % au moins des surfaces des bardages devront revêtir un aspect bois.

### **Clôtures**

- La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs. A l'exception des cimetières ou celle-ci peut atteindre 3,00 m.
- Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie de matériaux avec les constructions principales et doivent s'intégrer au milieu naturel environnant.
- En cas d'utilisation de haies vives, les essences doivent être choisies parmi les essences locales.
- L'utilisation de matériaux provisoires, de palplanches de béton, de claustra de béton, et l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdites.

### **Annexes**

Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions principales.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.

### **Dispositions diverses**

Les citernes et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

## **Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions ou activités, le stationnement devra correspondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

### **Nombre minimal d'emplacements :**

2 places de stationnement automobile par logement.

Les stationnements devront être réalisés de façon à limiter, tant dans l'emploi des matériaux que dans leur réalisation, tout risque de pollution des sols. Les liants d'origine végétale seront préférés aux liants bitumeux.

### **Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les plantations doivent être effectuées avec des essences locales et adaptées aux conditions du sol.

Un traitement écologique et paysager doit être prévu en cas d'aménagement d'espaces verts (aménagement, réaménagement, gestion).

Les revêtements de sol utilisés doivent être perméables.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les clôtures ne pourront excéder 2 m.

### **Article A 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

Cet article est sans objet dans la zone A.