

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

La zone A couvre l'ensemble des zones réservées à l'activité agricole.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Le secteur A, qui concerne les espaces agricoles situés ni en zone humide, et qui ne constitue pas une continuité écologique
- Le secteur Azh, qui concerne les espaces agricoles situés en zone humide
- Le secteur Aco, qui concerne les lisières entre les espaces agricoles d'une part et les espaces représentant un intérêt pour la faune sauvage, notamment les espaces boisés, qu'ils soient classés ou non. Les constructions sont interdites dans ces zones excepté quelques installations pour l'activité sylvicole, le pâturage, ou la gestion forestière

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par la zone de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, instituée par décret du 10/06/1992. La zone de restriction est indiquée au plan des servitudes du présent PLU.

La zone A est concernée par le porter-à-connaissance des silos Val-France figurant en annexe au PLU.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements :

- Qui ne sont pas liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif définis dans les conditions fixées ci-après
- Qui ne sont pas des aménagements de constructions légalement autorisées sans changement de destination existantes dans la zone
- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les dépôts divers
- Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 20 mètres d'un espace boisé classé (EBC), ou à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau
- La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L15119 ou L151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité

Dans le secteur Azh :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

Dans le secteur Aco :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles mentionnées à l'article A.2

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

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre du L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur

Dans le secteur Aco :

De façon générale, la constructibilité est interdite. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité.

Peuvent notamment être admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection des espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers banalisés
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestière
- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la préservation du milieu.

En outre, peuvent notamment être admis dans le secteur Aco :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt, et de mettre en place une stratification étagée de la lisière : bande enherbée, strate arbustive, puis strate arborée ouverte.
- Les constructions doivent respecter les obligations définies par l'arrêté du 23 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables.

Dans le secteur A sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements, constructions et installations à usage d'activités.

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et 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.

Dans le secteur à risque technologique (silos Val France) :

Dans le secteur à risque technologique (silos Val France, voir plan du porter-à-connaissance de l'État figurant en annexe du PLU) :

- Dans la zone de risque d'effets létaux significatifs : les nouvelles constructions sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Dans la zone de risque d'effets létaux, les nouvelles constructions situées sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques. Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation doivent être compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles, les constructions nouvelles et les changements de destination situés sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
- Dans la zone de risque d'effets indirects, les nouvelles constructions situées par bris de vitre sont autorisées sous condition d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (renforcement des vitrages).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptées aux corridors écologiques. Elles doivent être accompagnées de la plantation d'essences locales.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution. Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement

Le réseau public communal est de type : séparatif (en majorité) ou unitaire (pour quelques rues). Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de branchements en limite de propriété sous domaine public.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situés en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité ou de difficulté 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 pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Un regard de branchement d'eaux usées doit être mis en place sur le domaine public en limite de celui-ci.

- Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique de branchement situé en limite de propriété sous domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Pour tout projet d'aménagement de nouvelles zones urbaines, les eaux issues du ruissellement devront subir un pré traitement avant rejet.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur,) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Réseaux divers

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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 doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪
Les reconstructions de bâtiments existants détruits à la suite d'un sinistre.

Il est préférable que le bâti soit regroupé afin d'éviter d'impacter les milieux agricoles.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les habitations, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 m.

Pour les autres bâtiments, la hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 15m.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Dans le secteur Aco, l'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Clôtures :

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, seront constituées de haies végétales utilisant les essences figurant sur la liste annexée au présent règlement.

Pour les clôtures non constituées d'une haie végétale, les clôtures (ou au niveau du portail) doivent, sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains, être conçues pour maintenir un passage au sol de 10 à 15 cm de haut et de 20 cm de large minimum pour le passage de la petite faune.

Dans le secteur Aco : Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils).

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

De manière générale, les plantations et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par une plantation équivalente ou essence répertoriée à l'annexe 3.

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

L'ensemble des éléments classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être strictement préservés.

Dans le secteur Aco :

Les secteurs bâtis ou occupés en milieu forestier ou en bordure forestière, doivent être traités en continuité avec la forêt (étagement de la lisière forestière), avec la constitution d'une bande enherbée, espace buissonnant et espace arbustif, et avec maintien au maximum des possibilités de l'aspect naturel du sol.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.