

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone qui s'étend au cœur du territoire correspond à tous les espaces cultivés aujourd'hui.

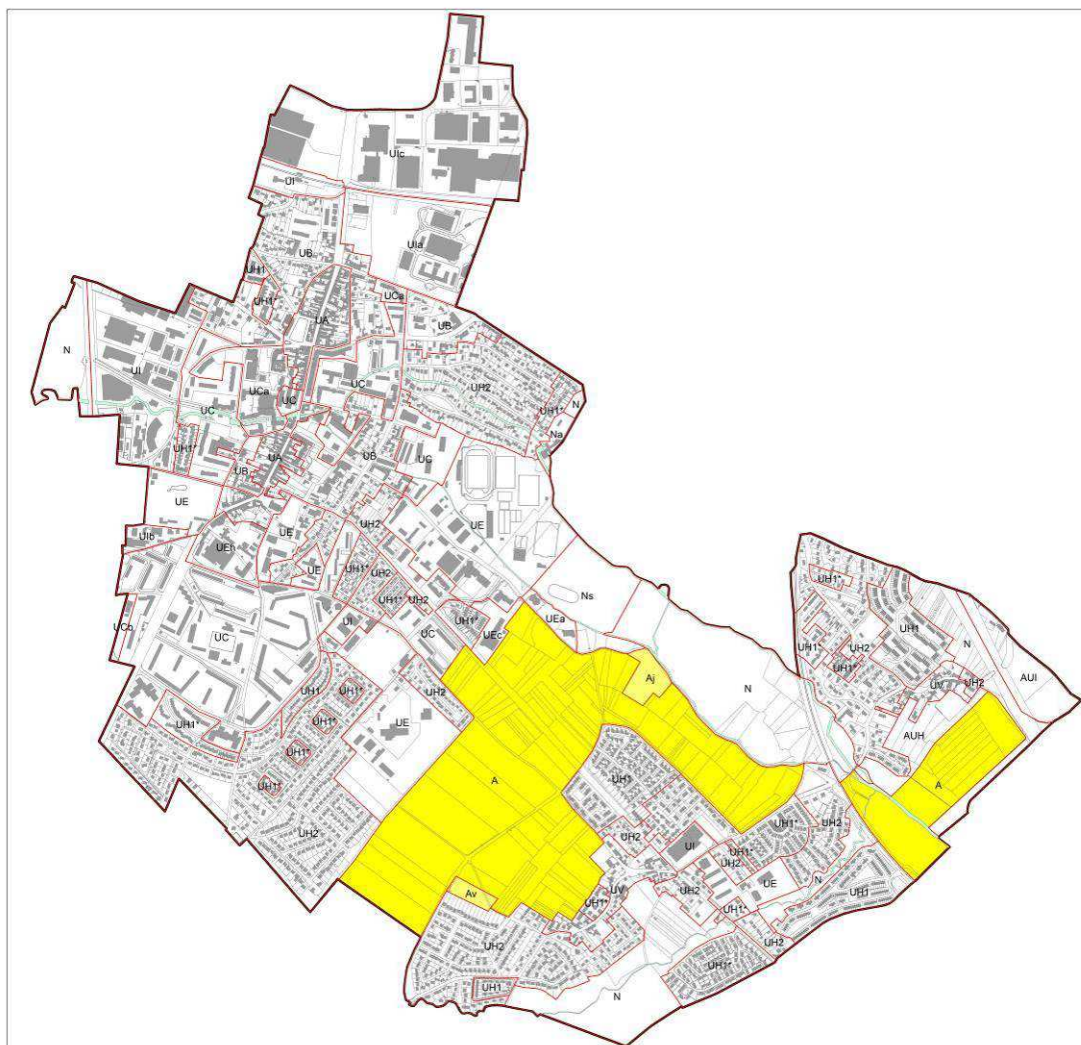
La zone A est dédiée à l'activité agricole et la constructibilité y est très limitée.

Des sous-secteurs sont définis pour permettre le développement d'activités agricoles spécifiques :

Aj : jardins familiaux

Av : verger pédagogique

Plan de délimitation



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

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves sont interdits.

L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme est interdit.

ARTICLE A 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Pour l'ensemble de la zone : les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage et dont les exploitants agricoles répondent à la définition donnée en annexe du présent règlement,

2-2 Pour l'ensemble de la zone : Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations à l'exception des antennes relais,

2-3 Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public,

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

2-5 A l'intérieur du secteur **Aj** uniquement, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux,

2-6 A l'intérieur du secteur **Av** uniquement, sont autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des vergers.

2-7 Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

RAPPEL : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

Article A 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Rappel**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

3-2 Les accès**3-2-1 Définition**

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

3-2-2 Règle

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendant des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3-3 Les voies nouvelles

3-3-1 Définition

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

3-3-2 Règle

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le règlement d'assainissement du SIAHVV applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve

qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R.111.8 à R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

b) eaux pluviales

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SIAHVY.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus en amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article A 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE A 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

6-2 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de **5 mètres**.

6-3 Règles particulières

6-3-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013).

6-3-2 Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article A 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de **4 mètres** en tout point de la construction.

7-2 Règles particulières

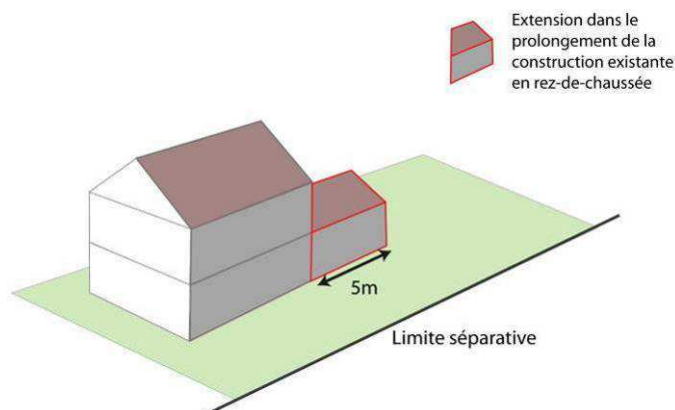
7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013).

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle définie au 7-1, une extension dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,

La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



7-2-4 Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges des rivières avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE A 8

L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9

L’emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE A 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu’à l’égout du toit et/ou au faîtage à l’exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume.

En cas de construction à l’alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

10-2 Règles de hauteur maximales

10-1 Pour la zone A, la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

10-2 A l’intérieur des secteurs Aj et Av uniquement, la hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE A 11

L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l’article R.111-27 du Code de l’Urbanisme, le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être le seul mode de traitement de toiture mis en œuvre.

Les toitures terrasses doivent faire l’objet d’un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L’installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l’aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

11-2 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

11-3 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Article A 12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

ARTICLE A 13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE A 14**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE A 15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE A 16**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé