

# ZONE A

## **Caractère dominant de la zone :**

*Cette zone à vocation agricole est protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination.*

## **Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'équipement public ou privé, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 3) Les antennes de téléphonie mobile.
- 4) Les constructions à destination « festive » : salles de réception, discothèques...
- 5) Les parcs d'attraction.
- 6) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 7) Le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning et notamment les cas suivants : accueil de caravanes sur un terrain nu, caravanes servant à la vente de denrées.
- 8) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup>.

## **Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### I – Rappels

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## II - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement et de ne pas porter préjudice à l'agriculture.
- 2) Les aménagements et constructions relatifs aux activités de loisirs sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux).
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liées aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- 4) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications et les ouvrages liés à la sécurité dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

### **Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie. Ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

### **Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### I - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

## II - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (Cf. annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci seront recueillies et infiltrées sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

### **Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

### **Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au plan (marge de recul de 100 mètres minimum au Nord de la Voie d'Orly), les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe de la voie ou des limites d'emprises publiques.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

Une implantation différente pourra également être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes, antennes liées aux réseaux collectifs...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

### **Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant un bâtiment des limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

Une implantation différente pourra également être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes, antennes liées aux réseaux collectifs...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

---

**Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions.

---

**Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres.

---

**Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

---

**Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

**Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

I - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## II - Obligation de planter

L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement recherchée dans cette zone naturelle.

### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

