



# Zone A

## **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.*

## **OBJECTIF DU REGLEMENT**

*L'objectif du règlement est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés.*



Commune des **GRANGES-LE-ROI**  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

**ZONE A**



**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les zone A :**

- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
  - d'activités industrielles ;
  - d'entrepôts commerciaux ;
  - d'installations classées ;
  - d'habitation non liée directement à l'usage, l'entretien, la surveillance et le fonctionnement des installations autorisées.
- Toute construction qui n'est pas directement liée au fonctionnement des exploitations agricoles, au logement de la famille de l'exploitant, ou à la préservation et la mise en valeur des paysages agraires et qui ne respecte pas les conditions énoncées à l'article A2 ci-après, notamment le premier aliéna.
- Les dépôts de toute nature non liés aux exploitations agricoles ou aux services publics.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

***Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement***

**Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager du secteur :**

- Les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'au moins la moitié de la surface minimale d'installation définie en Essonne ", ceci en application des articles L.722-4, L.722-5 et L.312-5 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2001-DDAF/SAA-1022 du 21 novembre 2001 concernant la révision du schéma directeur des structures agricoles de l'Essonne.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou dans un périmètre faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (Cf Annexes du règlement)
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics d'intérêt collectif au sens de l'article R123-7 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'utilisation, l'entretien, la surveillance et le fonctionnement des installations autorisées ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les éoliennes.

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie : **emprise de 3,50 m minimum.**



## ZONE A

- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **2. Assainissement**

*Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 06 mai 1996.*

***A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.***

##### Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation autorisée. Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Le rejet des eaux usées dans le réseau eaux pluviales, puits et fossés est interdit.

##### Eaux pluviales :

Pour le stockage / la réutilisation des eaux pluviales il sera fait application des préconisations du SAGE Orge/Yvette.

Le rejet de liquides industriels doit être conforme au code de l'urbanisme (R111-8 à R111-12) et un prétraitement des rejets ICPE et agricole est préconisé.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être prétraitées par des débourbeurs /déshuileurs.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales quand il existe, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées (débit de 1l/s/ha). Le service d'assainissement compétent sera associé pour définir les possibilités ou non de raccordement.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

#### **3. Réseaux divers**

- Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies.

- Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.



- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites 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 aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Dans le cas d'un terrain issu d'un lotissement, et ce, qu'elle que soit la date du permis de lotir, où un réseau collectif de télédiffusion existe, le raccordement y est obligatoire.

**ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

**En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

*Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent :*

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'axe de la voie.

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

**Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

**En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres, sauf pour les serres.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

**Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)



## ZONE A

### En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres d'au moins 8,00 m ou être réalisés dans la continuité du bâtiment existant.

### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

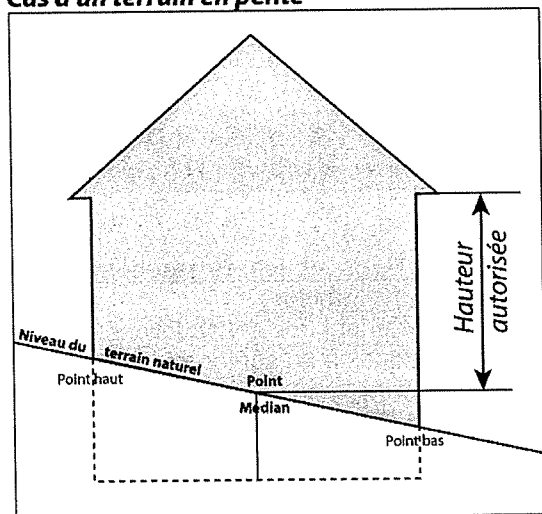
Non réglementé.

### ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter les règles énoncées ci-dessous :*

- la hauteur des constructions principales à usage d'habitation mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des hangars, locaux de stockage, abris pour animaux, mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 15,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian au faîtage comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

**Cas d'un terrain en pente**



### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

### Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)



**En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :**

Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.) sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

**ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

**DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

**RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

**SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de : 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement avec un minimum de 1 place.

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée, avec au moins 1 place par logement existant.

**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé. Notamment, concernant les alignements d'arbres remarquables recensés « à préserver » sur les documents graphiques le long de



## ZONE A

la RD838 et de la rue de Marchais, toutes dispositions pourront être prises pour que ces alignements soient retravaillés afin de garantir la bonne circulation des engins agricoles.

Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.





## ZONE A

la RD838 et de la rue de Marchais, toutes dispositions pourront être prises pour que ces alignements soient retravaillés afin de garantir la bonne circulation des engins agricoles.

Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.