

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles

- La **zone A** englobe les terres à vocation agricole.

- La **zone N** correspond aux secteurs naturels boisés ou arborés de la vallée de l'Essonne ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.)
Un secteur N* concernent les implantations isolées ou entités bâties qui se sont implantées en entrée de ville à l'Est en limite communale avec Mennecy.
Un secteur N** définit le secteur du château.
Un secteur Nh définit le secteur de la zone humide.

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

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
 - les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public..
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'exploitation forestière.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
 - ✗ Les activités de bureaux et services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
 - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
 - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
 - ✗ Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

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

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
 - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
 - conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

SONT ADMIS sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- L'extension ou la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments agricoles existants qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (*cf. art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme*).
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être :
 - ✗ **strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou para-agricole d'au moins ½ SMI :**

- Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...).
- Les serres.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
- Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes.

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.)

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE 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.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être

conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les effluents liés à l'activité agricole doivent être prétraités séparément selon les règlements en vigueur. Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

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. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés

Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf. article L. 111-6).

Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Toute construction devra être implantée à au moins 12 mètres de l'axe de la voie.
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un retrait par rapport à l'alignement pourra être admis pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Cette distance est portée à au moins 20 mètres pour les limites de zones U, AU et N*.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

De plus, les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui y sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...) devront respecter une distance suffisante avec les secteurs classés en zone naturelle sensible de manière à ne pas compromettre la qualité écologique et environnementale des sites.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35% de la superficie du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (voir définition dans le lexique) ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).

Cependant, la hauteur des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourront excéder 9 mètres mesurée au faitage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

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

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés classés figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

De plus, le long de la RN 191 :

- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Il devra être planté le long de la RN 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.