



ZONES A et A*

Préambule informatif du caractère de la zone

CARACTERE

DE LA ZONE

Les zones A et A* englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A*, les constructions sont interdites pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés : il s'agit des espaces situés de part et d'autre des Bois Blancs, dans la continuité de la Forêt Régionale de Cheptainville.

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.

La zone A* n'accueille aucune construction, sauf celles liées aux ouvrages et aux infrastructures publics.



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A :

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes 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, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers, au sens du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- 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, entrepôts 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.

Dans la zone A* :

Toute construction ou installation en dehors de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS : - les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

Dans la zone A :

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE :

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- 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,

Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :

- * Liées à l'activité agricole d'une exploitation 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°2007-DDAF/SEA-015 du 21 novembre 6 mars 2007 concernant la révision du schéma directeur des structures agricoles de l'Essonne, et notamment
 - Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.
 - Les constructions permettant aux agriculteurs une activité secondaire liée à la diversification agricole
 - Les silos à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur
 - En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural
- * Nécessaires aux services publics ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.

Dans la zone A* :

Les installations et constructions s'ils sont liés aux ouvrages ou aux infrastructures publics.



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. 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).

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus ;
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

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

Plus particulièrement dans la zone A :

- Toute construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'axe des voies, en dehors des exemptions ci-dessous.



- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- Les annexes de moins de 20m² et inférieures à 2,50m à l'égout du toit, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement pourront être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 15 m des voies si les conditions techniques le justifient

Plus particulièrement dans la zone A* :

Les installations autorisées seront implantées à l'alignement ou en retrait, mais devront s'insérer au mieux dans leur environnement.

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

Plus particulièrement dans la zone A :

- Toute construction doit être implantée à au moins 15 mètres des limites séparatives, en dehors des exemptions ci-dessous.
- Cette distance est portée à au moins 5 mètres pour les constructions forestières.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- Les annexes de moins de 20m² et inférieures à 2,50m à l'égout du toit, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement pourront être implantées avec un retrait minimal de 1,20 m par rapport aux limites
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront également être implantées en limite ou en retrait de moins de 15 m des limites séparatives si les conditions techniques le justifient
- les constructions à usage d'habitation autorisées pourront être implantées à :
 - au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
 - au moins 4 mètres dans les cas contraires.

Plus particulièrement dans la zone A* :

Les installations autorisées seront implantées en limite ou en retrait, en recherchant la meilleure implantation pour s'insérer au mieux dans leur environnement.

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

Plus particulièrement dans la zone A :

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- Les serres pourront être à 5 m des habitations.

Plus particulièrement dans la zone A* :

Non réglementé

EXEMPTIONS :

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



ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

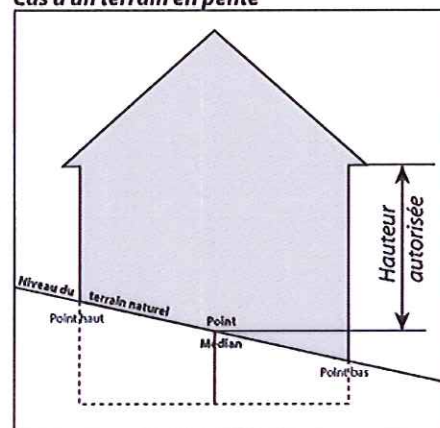
Plus particulièrement dans la zone A :

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

Cas d'un terrain en pente



Plus particulièrement dans la zone A* :

Non réglementé

EXEMPTIONS :

- Les installations techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des services publics (antennes, pylônes, château d'eau...).

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

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

Plus particulièrement dans la zone A :

- Les bâtiments d'exploitation, pourront être d'une teinte sombre (tels que le brun foncé, le rouge foncé, le vert foncé, etc.).

L'emploi pour ces bâtiments de matériaux tels que la tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas, les plaques translucides sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, et les plaques ondulées en fibro-ciment, est interdit.

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 30 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

- Pour les façades et couvertures des habitations, les prescriptions qui s'appliquent sont celles retenues à l'article UH 11 du présent règlement.

- Les clôtures autres qu'agricoles pourront être simples et sobres.

- Par exemple, pour les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués en béton, ajourés ou non, fixés sur poteaux rainurés, les éléments métalliques sont interdits.

Plus particulièrement dans la zone A* :

Non réglementé

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sera défini en fonction des besoins de la construction.



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

Plus particulièrement dans la zone A :

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants 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.

Plus particulièrement dans la zone A* :

Non réglementé

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé. *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

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