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 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 sites boisés ou arborés présents au nord du territoire communal.
  Elle concerne également quelques implantations isolées ou entités bâties de faible emprise.

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE	*Cette zone recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre la majorité du territoire communal.*

DESTINATION DE LA ZONE	*Il s'agit d'une zone non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'habitat des exploitants ou aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.*

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	*Protéger les terres riches et productives du plateau* *Limiter toute construction dans cette zone , à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.* *Permettre une diversification de l'activité agricole vers des activités rurales exercées par les agriculteurs.*

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités, d'habitat ou de services:

- Toute construction ou installation nouvelle :
    - D'activités industrielles, commerciales et artisanales.
    - D'activités de services qui ne seraient pas liées directement à l'agriculture.
    - D'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
    - A usage d'habitation qui n'est pas liée à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance
    - De constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature notamment de véhicules usagés à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes,
- Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
    - les installations et travaux divers
    - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur.

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

RAPPEL :

- 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.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- Dans le périmètre d'inscription du site de la Vallée de Chevreuse, toute construction ou installation sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT ADMISES :

Les constructions et installations nouvelles sous réserve des conditions particulières fixées ci-après :

- **liées à l'activité agricole** ou **para-agricole** :
    - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées
    - Les serres
    - Les jardins familiaux.
    - Les bâtiments pour animaux
    - Les constructions à usage d'habitation des exploitants et du personnel agricole
    - les gîtes et l'hébergement touristique à la ferme.

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

- **Nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont autorisées que si elles sont situées à au moins 200 m de toute construction à usage d'habitation ou d'équipements publics.

La reconstruction d'aspect et de SHON de constructions détruites après sinistre pourra s'exempter des règles A 5 à A 14.

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

Les dispositions de l'article R111.4 du code de l'Urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

2. Assainissement

Eaux usées :
Lorsque le réseau public existe, toute construction doit être raccordée au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
Lorsqu'il n'existe pas, la 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. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

Eaux pluviales
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. Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements 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.

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. Les rejets d'eaux pluviales dans les fossés, cours d'eau sont interdits.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une superficie minimale pour assurer un système d'assainissement individuel pour les constructions qui le requièrent.

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome de minimum de 400 m² (non bâti).

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

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement le long des routes des Molières, de Limours et de Briis, Janvry (RD 40, RD 988, RD 131,)
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Exceptions :
Le retrait pourra être moindre 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

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

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

Non réglementée.

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation autorisés ne pourra excéder 15 % de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.) avec rez de chaussée et combles aménageables.

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 des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels.

Aspect architectural
Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.
Les bâtiments pour animaux devront être réalisés en maçonnerie enduite ou en bois.

Les clôtures
Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.
Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.
Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m mesurée à compter du sol naturel avant travaux.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera 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, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé