
Zone N

**CARACTERE
DE LA ZONE**

Cette zone, dite « naturelle », concerne des sites généralement non équipés, à caractère d'espaces boisés (La Gruerie et Ragonand) peu nombreux sur le territoire communal.

Elle englobe également quelques ensembles bâtis hérités d'anciennes fermes isolées, ayant évolué vers de l'habitat ou des activités artisanales.

**DESTINATION
DE LA ZONE**

Elle est destinée à préserver la vocation naturelle de ces espaces en :

- *protégeant les espaces présentant un intérêt paysager ou écologique, notamment les espaces boisés.*
- *Reconnaissant et préservant les qualités des ensembles bâtis isolés et leur permettant d'évoluer dans le cadre bâti.*

**OBJECTIFS DES
DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES**

- *Classer les espaces boisés afin de limiter l'abattage d'arbres et de les préserver de toute construction.*
- *Limiter la constructibilité à des secteurs bâtis très limités avec des COS réduits.*
- *Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement, reconversion ou extension) pour préserver ces ensembles bâtis caractéristiques de la commune.*

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- Toute construction ou installation nouvelle :
 - ✗ D'activités industrielles, commerciales et artisanales ou de services
 - ✗ d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
 - ✗ à usage d'habitation

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature 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 du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les antennes de téléphonie mobile
- 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 N 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 prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 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 les, constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT ADMISES

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes, dans la limite du COS autorisée et de 15% de la SHON existante à la date d'approbation du présent document.
- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques de constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des articles N5 à N 14 .
- Les installations et constructions temporaires de sports, de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.

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

Les dispositions de l'art R 111.4 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 N 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. AssainissementEaux 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 N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface 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 400m² (non bâti).

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

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 40
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

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

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

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

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES 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 N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'équipements ne pourra excéder une hauteur de 9 mètres mesurée au faîtage.

ARTICLE N 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

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.)

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux 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.

ARTICLE N 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 N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**Les espaces boisés classés :**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

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

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Voir document graphique. Lorsqu'il n'est pas précisé, il est non sans objet.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (voir les modalités d'application en annexe du règlement)