

Chapitre 1 : règlement de la zone A

Section 1 – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A - 1 – occupation et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

Article A - 2 - occupation et utilisations du sol admises sous conditions

1 - les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le secteur A :

- Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Dans le secteur A1 :

- seules les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (excepté le logement de l'exploitant), sont autorisées (R.123-7).
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes :
- L'aménagement de bâtiments des fermes, est autorisé, à condition qu'il n'entraîne pas la modification du volume du bâti existant.
- extension semblable à l'existant : l'extension, dans la continuité, des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'aménagement éventuel de ces derniers sont fixés dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

Ces extensions devront présenter les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions à agrandir.

- les gîtes ruraux, les campings à la ferme, les auberges de jeunesse, sont admis dans les bâtiments existants à condition qu'ils constituent un complément à l'activité principale de l'agriculteur.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage à condition que ce changement de destination :
 - ait pour vocation l'habitat et/ou l'artisanat ne présentant pas de nuisances sonores, visuelles et olfactives
 - soit compatible avec les prescriptions architecturales et paysagères définies dans les annexes du présent règlement.

Dans le secteur A2 :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement de l'exploitant à condition qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher totale.
- l'aménagement et l'extension des hangars existants.

Section 2 – conditions de l'occupation du sol

Article A - 3 -accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Article A - 4 - desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression et que toutes les précautions soient prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant,

être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées.

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s. »

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Article A - 5 - superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article A - 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs A, A1 :

1 – Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des chemins départementaux. 6 m de l'alignement des autres voies.

2 – Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF / GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Secteur A2 :

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement avec un maximum de 5 mètres.

Article A - 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs A, A1 :

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à 6 m, à l'exception des annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale inférieure à 5 mètres.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Des distances supérieures peuvent être imposées aux installations et établissements classés pour la protection de l'environnement.

Secteur A2 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale est inférieure à 5 mètres.

Article A - 8 - implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être disposés en un seul volume à l'intérieur d'un même îlot de propriété.

Article A - 9 – emprise au sol

Secteur A1 :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur A2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article A-10 – hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

2 - La hauteur des constructions destinées à l'exploitation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Article A-11 - aspect extérieur

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

1 - Loi Paysage

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

2 – Implantation / volumes

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

3 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 60°; Cette règle ne s'applique pas aux pentes de toit des toitures végétalisées selon les normes en

vigueur ou qui accueillent des panneaux solaires ou photovoltaïques qui auront une pente spécifique.

Les extensions sous forme de vérandas pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 °.

Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles (terre cuite) ou en ardoises naturelles ou en chaume. Les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les couvertures en tôle sont interdites (excepté pour les hangars agricoles).

Les percements en toiture sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées).

La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan. Les châssis vitrés dans le pan de la toiture sont autorisés.

4 - Façades - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les percements sur rue, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les façades seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit (excepté pour les hangars agricoles).

5- Clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue. Murs et murets en pierres des champs sont recommandés, haies libres ou taillées, matériaux naturels (bois).

Sont interdits :

- tous grillages non doublés par des éléments végétaux
- toutes clôtures en béton préfabriqué

6- Annexes - abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les toitures des annexes peuvent être en aluminium prélaqué ou en zinc.

Les boxes à chevaux auront un sol naturel, seront fermés au maximum sur trois côtés, avec une superficie maximale de 20 m². Sont autorisés un ou deux box par hectare.

7- Rénovation / réhabilitation

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

8- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

9- Les hangars agricoles

Ceux-ci seront réalisés avec les techniques, matériaux et règles de construction qui leurs sont propres ; sous réserve de l'intégration architecturale de ces constructions. Il sera utile de se reporter au nuancier établi par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

10- Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article A-12 - stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Notamment, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Article A-13- espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives doivent être plantées et entretenues.

RECOMMANDATIONS

Les espèces végétales seront choisies en fonction des surfaces d'implantation, des hauteurs à ne pas dépasser, des écrans à créer (visuels et de protection contre les vents...), des angles de visibilité à respecter. Elles seront, notamment pour les clôtures, choisies dans les espèces locales à feuilles caduques.