

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »**

# **A**

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A/1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1.1 Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de commerce ou de service en dehors de celles décrites à l'article A2.

1.2 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

1.4 Le stationnement des caravanes.

1.5 Les terrains de camping

1.6 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

#### **Article A/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

2.1 Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

-En secteur A1, les constructions et extensions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole.

-Les constructions de bâtiments d'exploitation agricoles, dans la continuité de bâtiments déjà existants sur le secteur.

-Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.

-Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.

-L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

-Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles

#### 2.2 Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

2.3 Dans la bande de protection de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite sauf en site urbain déjà constitué. Cette distance est mesurée à partir de la limite effective des boisements.

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A/3. Accès et voirie**

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

#### **Article A/4. Desserte par les réseaux**

##### 4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité

vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, le SPANC (service public d'assainissement non collectif) vérifiera le système de traitement des eaux.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

#### 4.3 Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les constructions neuves, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4 Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles, si possible, depuis l'espace public.

#### 4.5 Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

##### **Article A/5. Caractéristiques des terrains**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

##### **Article A/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

6.1 Tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

##### **Article A/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

7.1 Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté une distance de 6,50 m minimum vis à vis de ces limites.

##### **Article A/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### **Article A/9. Emprise au sol**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

##### **Article A/10. Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les constructions à usage autre que l'habitation, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 12,00 m au point le plus haut de la construction.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faitage de ces bâtiments.

##### **Article A/11. Aspect extérieur**

11.1 Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. Les projets situés dans les limites de la ZZPAUP devront en respecter le règlement.

##### **11.2 Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes**

Les dispositifs de panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes doivent s'intégrer aux projets présentés. En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou photovoltaïques et des éoliennes pourrait être refusée pour motif architectural.

##### **11.3 Les clôtures**

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toutefois la création de portail d'une largeur maximale de 3,00m ou de portes d'accès d'une largeur maximale de 1,00m peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre existants sera faite à l'identique. Pour les nouvelles clôtures, ne seront autorisées que les clôtures de type agricole ou simplement constituées d'un treillage doublées d'une haie bocagère.

##### **Article A/12. Stationnement des véhicules**

12.1 Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

### **Article A/13. Espaces libres, plantations**

#### **13.1 Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

### **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet