

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est dédiée à l'activité agricole ; elle est protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages.

Elle comporte des secteurs A* qui correspondent à des constructions existantes non liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

- Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune (ru des Nouës, ru des Pierres, ru de Buzot).
- Toute construction est interdite en ligne de crête et en fond de thalweg.

ARTICLE A 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Constructions liées à une exploitation agricole

Dans un rayon de 50 mètres des installations de l'exploitation agricole sont autorisées les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles ou à la diversification et la valorisation directe de l'espace agricole s'inscrivant dans les objectifs de mise en valeur de la plaine de Versailles, dans la mesure où les activités de diversification sont annexes à l'activité agricole et en lien avec celles-ci à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département des Yvelines.

- les constructions à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de *surface de plancher*, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins deux fois supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département des Yvelines.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, et dans le respect de l'économie générale et des impératifs de l'exploitation, ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des vues ou des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme :

2.2 - En secteur A* Sont autorisées, dans le respect de la qualité architecturale des constructions existantes, dans le respect et la préservation de la qualité des paysages et des vues, et à la condition d'une intégration soignée dans l'environnement rural et paysager :

- les travaux sur les constructions existantes destinées au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitation, au bureau, à l'artisanat n'entraînant pas de création de surface et ne modifiant pas les volumes existant,
- l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau à condition que cette extension n'augmente pas le nombre de logement, et que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 200 m² de *surface de plancher*.
- les piscines et terrains de tennis

En secteur A*1 l'extension mesurée de constructions à usage de bureau, à condition que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 800 m² de surface de plancher.

2.3 - Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Bâtiments anciens protégés en raison de leur intérêt architectural ou historique

Les constructions existantes ou ensemble de constructions identifiées sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

Y sont uniquement autorisés les travaux dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme et qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

L'édification de murs et de clôtures à l'intérieur des cours de ferme est interdite.

2.5 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements et de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Le nombre d'accès automobile est limité aux nécessités de l'exploitation.

ARTICLE A 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un *terrain* desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un *terrain* qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un *terrain* qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le *terrain* naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés en façade.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers de déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'*alignement* par rapport aux RD 30 et RD 307.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'*alignement* par rapport aux autres voies.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

ARTICLE A 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait de 1 mètre minimum si l'implantation de la construction assure une meilleure intégration du projet dans son environnement notamment pour assurer une continuité bâtie avec une construction existante liée à une exploitation agricole.

Dans les autres cas, elles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux *limites séparatives*.

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite de zone avec la zone naturelle N, la distance minimale de retrait est portée à 10 mètres des limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7.2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en *limite séparative*, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

ARTICLE A 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au *faîtage*.

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère* en cas de toiture terrasse dans les autres cas.

ARTICLE A 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

L'implantation de constructions, quelle que soit leur nature ou leur destination, est interdite à proximité des lignes de crête et dans les thalwegs.

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,

- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement naturel.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Sont interdits : les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaire ou photovoltaïque doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m²..

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les enseignes doivent être sobres, en harmonie avec la construction. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes, sont interdits.

11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les coffrets de raccordement à l'électricité au gaz ou à tout autre réseau doivent être intégrés dans la maçonnerie, de la façon la plus discrète possible.

11.5 - Les clôtures et les portails

Les *clôtures* participent à la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des *clôtures* portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés et de clôture pleines sont interdits.

Les clôtures peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques par une étoile « * » sont protégées au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de santé, de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité.

ARTICLE A 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des constructions existantes et projetées.

ARTICLE A 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une annexe (abris de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

Article A 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et sous-sols etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.