

Zone A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectif ou à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Secteur As

C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant non lié à l'exploitation agricole. Il est restreint à quelques parcelles identifiées dans le règlement graphique.

Des éléments remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, sont interdites toutes occupation ou utilisation autre que celles autorisée à l'article A 2 suivant.

Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement.

Tout comblement des mares est interdit.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve de répondre à la définition de l'exploitation agricole suivante : l'exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :
 - o Mettant en valeur un terrain disposant au moins de la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
 - o Ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié
- Les constructions et installations nécessaires :
 - o aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - o à la protection de l'environnement et la prévention des risques.
- Les constructions et agrandissements des bâtiments à usage de stockage de produits agricoles
- Les terrassements et affouillements nécessaires :
 - o aux travaux d'assainissement,
 - o à la protection contre les risques,
 - o à l'activité agricole.
- Les installations pour la protection de l'environnement, quels que soient le régime auxquels elles sont soumises.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressort pas des risques identifiés dans les secteurs inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL

En secteur As :

Sont admises sous conditions :

- Les extensions et aménagements des constructions mesurée (voir article DG4) à usage d'habitation existante et celles liées à l'activité agricole (d'une surface de plancher d'au moins 40m² avant travaux), dès lors qu'elle forme un ensemble homogène avec la construction existante et, sous réserve que la totalité de la construction ait une surface de plancher inférieure à 221 m² après travaux et par îlot de propriété.
- Les extensions et aménagements des constructions mesurée (voir article DG4) à usage d'habitation existante et celles liées à l'activité agricole (d'une surface de plancher d'au moins 40m² avant travaux), dès lors qu'elles respectent dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination.

- Les constructions annexes à une construction à usage d'habitation existante

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les autoroutes.

Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Le long des voiries communales, il n'est autorisé qu'un minimum d'accès sur la voie par propriété. Pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété au-delà de deux lots, n'est autorisé qu'un seul accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le long de la route départementale n° 138, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie par propriété. Cet accès devra être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété supérieure à deux lots.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

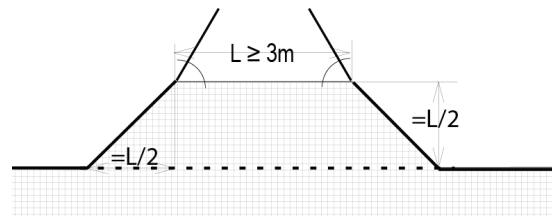
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse d'une longueur comprise entre 20 et 80 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Les impasses de plus de 80 m sont interdites. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait d'alignement et que les caractéristiques de la voie, notamment en terme de sécurité, le rende nécessaire, il peut être exigé que l'accès aux voies se fasse par des entrées charretières selon les dispositions suivantes :



Il peut-être imposé que :

- les nouvelles voies, quelles que soient leurs caractéristiques, soient créées dans le respect de la trame parcellaire existante.
- les nouvelles voies se raccordent aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons inscrits dans le parcellaire existant.

ARTICLE - A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités ayant eu les autorisations quand à son implantation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

3- Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau des eaux pluviales s'il est existant.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dispositif de collecte, traitement (filtration), stockage (cuve), redistribution).

Sur les terrains constructibles, il est prescrit coefficient de perméabilité de 50% correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés à la charge du propriétaire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé

ARTICLE - A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Champs d'application

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation se fait sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires).

2. Règles

Les constructions doivent être implantées à 10m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 75 m de l'axe de la RD6014, en application de la loi Barnier conformément à la marge de recul reportée sur règlement graphique du PLU.

ARTICLE - A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Champs d'application

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation se fait sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires).

2. Règles

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à 5m.

Les constructions annexes affectées à l'habitation ou à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou éloignées de 1,50m.

Afin d'éviter toute nuisance, il est souhaitable qu'en cas de boisement, ce recul soit porté à 12m.

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

1. Champs d'application

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation se fait sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires).

2. Règles

Les constructions non contiguës devront être distantes les unes des autres d'au moins 3m.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés différemment.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Champs d'application

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions à usage d'équipements ou locaux, publics ou collectifs ainsi qu'à leurs aménagements.

2. Règles

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 221m² après travaux et par îlot de propriété

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Un terrain est considéré comme pentu dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

2. Règles

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le respect des prescriptions de l'article DG.8, la hauteur maximale est de 9 mètres.

Pour les silos agricoles la hauteur ne devra pas excéder 22 mètres

Pour les autres constructions à usage agricole et forestier, la hauteur sera limitée à 15 mètres.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

Le plancher du rez-de-chaussée des constructions un terrain plan, ne peut être surélevé de plus de 0,40m par rapport au sol naturel.

La dalle du premier niveau (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, sous-sol, etc.) doit être complètement située sous la cote du terrain naturel avant travaux. La règle sera appliquée par section de 20m maximum dans le sens de la pente.

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

2. Prescriptions architecturales

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits sont de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les clins de bois. Si on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre telle que vert foncé (ex: RAL 6005 à 6009), gris foncé (ex RAL 7010 à 7022), bleu foncé (ex: RAL 5001, 5003, 5008, 5020) ou ocre foncé (ex: RAL 1011).

Pour les revêtements et peintures de façades, sont choisis dans la gamme des ocres (jaunes, rouges bruns..., clairs ou foncés).

b) Toitures

Pour les bâtiments agricoles, les toitures de faible pente sont acceptées.

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de la toiture principale devra être supérieure ou égale à 40°.

Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de couverture sont de couleur foncée, ardoise ou tuile, ou dans les mêmes tons que les bardages .

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

Les toitures terrasses sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

c) Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les propriétés doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique.

Les clôtures en limite de la départementale 138, doivent être constituées de haies ou de mur pleins. Ceux-ci sont réalisés avec des matériaux traditionnels locaux tels que pierre, brique, silex, torchis. Les enduits mono-couches doivent avoir des teintes proches de la brique ou du torchis.

Les clôtures en limite des chemins ruraux doivent être constituées de haies bocagères.

Dans les autres situations, les clôtures doivent être constituées de haies ou clôtures bois rustiques. Des parties maçonnées en matériaux traditionnels sont autorisées pour les piliers des portails.

Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les hauteurs de clôture ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

d) Portails

Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers des portails.

e) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux doivent être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

f) Abris de jardin

Les abris de jardins en métal sont interdits.

g) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

h) Systèmes d'énergie renouvelable

1- capteurs solaires

Les capteurs sont proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils sont intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils doivent être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils doivent être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

2- pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

3- Eoliennes

Les éoliennes, même d'une hauteur inférieure à 12 mètres sont interdites.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE - A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article – A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article – A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé

