

## **CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone A comprend un secteur :

- Le secteur A-c, qui correspond aux emprises constructibles pour des exploitations agricoles.

La zone A comprend aussi un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique.

La zone A comprend enfin plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone A, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE A.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone A :*

- A.1.1. Le remblaiement et l'assèchement des zones humides et des mares à préserver, repérées sur le document graphique.
- A.1.2. Le remblaiement et l'assèchement des vestiges des travaux de Louis XIV, repérés sur le document graphique.
- A.1.3. Sur l'axe et dans une bande de dix mètres de chaque côté des thalwegs repérés sur le document graphique, les constructions de toutes natures.
- A.1.4. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article A.2.
- A.1.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

- A.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation (logement, hébergement), sauf dans les cas prévus à l'article A.2, et sauf dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique.
- A.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- A.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sauf dans les cas prévus à l'article A.2.
- A.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- A.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement d'intérêt collectif et de service public (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).
- A.1.11. Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.113-1 et délimités sur le document graphique, le changement d'affectation ou d'usage du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.
- A.1.12. Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE A.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone A :*

- A.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (\*), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- A.2.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- A.2.3. Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le document graphique par une teinte pleine rose, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

- A.2.4.** L'extension des constructions à usage d'habitation, existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à la condition que l'emprise de l'extension n'excède par 20 % de l'emprise de la construction existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

*En outre, sont soumis à des conditions particulières dans le secteur A-c :*

- A.2.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 150 mètres de l'exploitation agricole ou de l'équipement public.
- A.2.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, ou de restauration, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires à l'équilibre économique des exploitations agricoles existantes, qu'ils soient liés aux bâtiments existants, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel.

*En outre, sont soumis à des conditions particulières dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique :*

- A.2.7.** L'extension des bâtiments existants, à la condition que l'emprise de cette extension n'excède pas 20 % de l'emprise de la construction existante.

### **ARTICLE A.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone A.

<p><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

### **ARTICLE A.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- A.4.1.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :
- A.4.1.1.** Dans le périmètre délimité sur le document graphique, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain ( \* ).

- A.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- A.4.2.1.** Dans le secteur A c, la hauteur maximale absolue d'une construction nouvelle destinée à l'habitation ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage (\*).
  - A.4.2.2.** Dans le secteur A c, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle destinée à l'exploitation agricole ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage (\*).
  - A.4.2.3.** Dans le secteur A c, la hauteur maximale absolue d'une annexe ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage (\*).
  - A.4.2.4.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage (\*).
  - A.4.2.5.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
  - A.4.2.6.** Les alinéas précédents A.4.2.1 à A.4.2.4 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- A.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- A.4.3.1.** Dans le secteur A c, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (\*) de la voie publique ou privée.
  - A.4.3.2.** Toutefois, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (\*) d'une route départementale.
  - A.4.3.3.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (\*) de la route départementale.
  - A.4.3.4.** Les alinéas précédents A.4.3.1 à A.4.3.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- A.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :
- A.4.4.1.** Dans le secteur A c, une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur une limite séparative.
  - A.4.4.2.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur une limite séparative.
  - A.4.4.3.** Les alinéas précédents A.4.4.1 et A.4.4.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

- A.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- A.4.5.1.** Dans le secteur A c, lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres (  $D > \text{ou} = 6,00$  mètres ).
  - A.4.5.2.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres (  $D > \text{ou} = 6,00$  mètres ).
  - A.4.5.3.** Les alinéas précédents A.4.5.1 et A.4.5.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

## **ARTICLE A.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- A.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

- A.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur ; le présent alinéa n'est applicable, ni aux façades en bois des bâtiments agricoles, ni aux façades en bois des annexes, ni aux façades des vérandas.
- A.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.5.4.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.5.5.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.

- A.5.6. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- A.5.7. Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.
- A.5.8. Sur les bâtiments affectés à l'exploitation agricole, les bardages métalliques sont autorisés, à la condition que leur aspect et leur couleur assurent leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

*Les toitures :*

- A.5.9. Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- A.5.10. Les toitures inclinées des bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- A.5.11. Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- A.5.12. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- A.5.13. Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 25 ° ou comprise entre 35 et 45 ° , et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.5.14. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- A.5.15. Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

- A.5.16. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'une « haie champêtre » (\*), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (\*) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale.
- A.5.17. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » (\*), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (\*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

- A.5.18.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa 5.3.

*Les couleurs :*

- A.5.19.** Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à l'habitation sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- A.5.20.** Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à l'exploitation agricole sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- A.5.21.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation, sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

*Le patrimoine urbain et architectural :*

- A.5.22.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine mauve, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

## **ARTICLE A.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- A.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- A.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du plan « R.111-3 » et de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

## **ARTICLE A.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- A.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

### *Les espaces libres :*

- A.7.2.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- A.7.3.** Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### *Le patrimoine paysager :*

- A.7.4.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.
- A.7.5.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## **ARTICLE A.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- A.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- A.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

- A.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- A.8.4.** Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, en fonction des besoins.
- A.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- A.8.6.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par chambre.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE A.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- A.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- A.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- A.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- A.9.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- A.9.5.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain (\*); toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès charretier peut être autorisé.

- A.9.6.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

*En outre, dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique :*

- A.9.7.** Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé, à partir de la route départementale.

## **ARTICLE A.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

- A.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- A.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- A.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les eaux usées*

- A.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- A.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- A.10.7.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- A.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- A.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (\*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

*Les déchets ménagers*

- A.10.10.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

