

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

Ce sont des zones naturelles protégées pour la valeur agricole des terres. Le règlement a pour objectif de favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture ou à l'horticulture et de préserver ainsi que le paysage ouvert rural de la Plaine de Versailles classée. Sont autorisées les constructions nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles ou horticoles. Ces constructions devront s'accompagner de plantations non occultantes ne formant pas de « murs verts » de manière à favoriser l'intégration des constructions existantes dans le paysage.

Le contenu des articles du règlement de la zone permet la protection des espaces agricoles et permet de répondre aux besoins des exploitations pour l'exercice de leur profession.

La zone est délimitée au nord par la voie départementale RD 307 et au sud par la limite communale avec Rennemoulin et Villepreux. Elle est incluse dans le périmètre du site inscrit de la Plaine de Versailles. Elle comprend la zone Ai, délimitant le secteur inondable du Rû de Gally.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A 2.  
Toutes les occupations du sol en zone Ai.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées, à condition qu'elles soient situées en dehors de la zone Ai (zone inondable) figurant sur le document graphique :

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole ou horticole et qu'elle assure l'insertion dans l'environnement et qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère des sites
- L'extension ou les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées liées à l'activité agricole.
- Les installations et activités liées à l'agriculture.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ainsi qu'aux travaux hydrauliques ou forestiers ou consécutifs à déclaration d'utilité publique et aux travaux liés aux constructions autorisées.
- L'implantation de canalisations de transport de gaz, et des installations annexes liées à ces canalisations.

Dans les bandes de 250 mètres, 100 mètres et 30 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000)

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante sur fond public ou privé instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

**2 - Assainissement :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 Juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des lois et règlements en la matière.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être conforme aux dispositions en vigueur imposées par la Loi sur l'Eau et le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux du Val de Gally.

L'évacuation des eaux ménagères, dans les fosses ou les égouts pluviaux, est interdite.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

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

Toutes les parties des constructions autorisées devront être implantées au moins à 20 mètres strictement des voies ou chemins existants et sous la forme d'un ensemble groupé et homogène.

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

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un maximum de 8 mètres.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres au faîtage. Toutefois, en cas de besoin technique particulier lié à l'activité, la hauteur au faîtage admissible est fixée à 12,50 mètres.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :** L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, est interdit.

Les clôtures ne peuvent être constituées que par des grillages d'une hauteur de 2 mètres maximum, doublés ou non de haies vives.

Les haies denses occultantes à base de conifères sont proscrites.

Chaque permis de construire, situé dans le site classé de la Plaine de Versailles, dont le périmètre est reporté dans le plan des servitudes, sera soumis à autorisation spéciale du ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et devra être doté d'un programme de plantations, conformément à la loi paysage du 8 janvier 1993, disposant d'un plan et d'une liste d'espèces.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les normes du PDUIF sont à respecter.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cadre de l'application de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, et afin de favoriser l'insertion des constructions dans le Val de Gally, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.

La coupe et l'abattage des arbres isolés ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales de qualité équivalente.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Anticiper l'application de la RT 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup> et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m<sup>2</sup> et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

**ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).