

# CHAPITRE A

Extrait du rapport de présentation : **Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

Elle comprend le **secteur Ap** qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2.

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

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

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

#### Zone A et secteur Ap

Les constructions liées à des équipements d'infrastructures,  
Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.

#### Zone A hormis le secteur Ap

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, extensions, installations et occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies par arrêté préfectoral et arrêté ministériel en vigueur, sont respectées.
- Les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants, prévues par l'article L. 151-12 du CU, dans les conditions fixées par ceux-ci, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
La surface de plancher maximale autorisée est limitée à 200 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- le changement de destination de bâtiments localisés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- les installations techniques diverses et leurs édicules nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général qui ne constituent pas des bâtiments et répondant à la réglementation en vigueur.



**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Éléments de paysage à protéger :** le patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article A3, A11 et A13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

### **Pour information**

**Risque de mouvement de terrain différentiel** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe en annexe n°IV du présent règlement localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

### **Risque d'inondation pluviale.**

Des **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement afin de permettre le libre écoulement des eaux. Il importe aux constructeurs de réaliser une étude préalable afin de prendre toute disposition, dans ces zones, pour pallier les risques d'inondation

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

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- ✓ Chemin rural dit de Mantes à Follainville
- ✓ Chemin rural dit de Mantes à Fontenay
- ✓ Chemin rural dit de Chaumette
- ✓ Chemin rural dit des Longues haies
- ✓ Chemin rural dit du Melier
- ✓ Chemin rural dit de Fontenay-Saint-Père à Guitrancourt
- ✓ Chemin rural dit de la côte du Ru
- ✓ Chemin rural dit de Botheauville à Fontenay-Saint-Père
- ✓ Chemin rural dit des Chéneaux
- ✓ Chemin rural de Fontenay-Saint-Père à Breuil-en-Vexin
- ✓ Chemin rural d' Hanneucourt
- ✓ Chemin rural dit de la Mairie à la Glisière
- ✓ Chemins ruraux depuis la voie communale n°3 de Mantes à Montgison
- ✓ Chemin rural de Fontenay-Saint-Père à Sailly
- ✓ Chemin rural de Drocourt à Fontenay-Saint-Père
- ✓ Chemin de la Clef
- ✓ Chemin rural de Fontenay à Drocourt dit de Marainville
- ✓ Chemin de la croix à Montgison
- ✓ Chemin rural depuis la voie communale n°3 de Mantes à Montgison
- ✓ Chemin rural du Poirier Radigue à Montgison
- ✓ Chemin de Verneuil à Fontenay-Saint-Père
- ✓ Chemin de la Vallée Cossin
- ✓ Chemin dit des Pommiers Ronds
- ✓ Chemin rural de Follainville à Fontenay-Saint-Père
- ✓ Chemin rural dit chemin de la planche
- ✓ Chemin dit de la Porte Rouge
- ✓ Chemin de Mantes à Saussy
- ✓ Chemin dit de la Celestine
- ✓ Chemin rural du Moutier à la Mairie
- ✓ Chemin rural reliant le Chemin rural du Moutier à la Mairie à la voie communale n°2
- ✓ Sente des sablons

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, dès lors que leur usage le nécessite.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

#### Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

## ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

10 m.	de l'alignement en bordure des chemins départementaux
6 m.	de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **6 mètres** par rapport aux limites de propriété.

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions à **usage d'habitations** autorisées à l'article A2 et non intégrées au bâtiment agricole, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter au croquis joint en annexe I du règlement « Définitions »)

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole, les bâtiments d'activités, les ouvrages techniques et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient cette hauteur.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être 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 monumentales.

### Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

### Couverture

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

### Clôtures:

Les clôtures seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ou de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe V du règlement; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

### Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

**Éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, localisés au plan de zonage:**

- ✓ Haies bocagères localisées sur le plan de zonage
- ✓ Espaces boisés identifiés localisés au plan de zonage
- ✓ Prairies
- ✓ Prairies humides
- ✓ Vergers
- ✓ Sentes enherbées
- ✓ cours d'eau localisées au plan de zonage

**Haies bocagères**

Protection des haies avec maintien de la strate herbacée.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**Espaces boisés identifiés**

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

**Sentes enherbées**

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

**Prairies**

Les surfaces en prairies seront conservées sans changement d'affectation des parcelles concernées (pas de destruction du couvert végétal en place pour une mise en culture, pas de boisement).

Le pâturage extensif est autorisé.

Interdiction de réaliser des semis, plantations ou boisements hormis les vergers hautes tiges.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, obligation de restaurer une surface équivalente en espace prairial ailleurs sur la commune.

Sont exclues de ces dispositions les prairies temporaires, les jachères et les friches post-culturelles à faciès prairial.

**Prairies humides et habitats associés**

S'appliquent les dispositions précédentes avec, en plus, l'interdiction de mise en eau permanente ou d'ouverture de fossés.

**Cours d'eau, étang**

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

**Vergers**

Protection des vergers avec maintien de la strate herbacée et mise en place d'une gestion par pâturage extensif ou fauche. Plantations avec des variétés anciennes et locales. Possibilité d'installer des nichoirs à chevêches.



### **SECTION 3 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

#### **ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

