

CHAPITRE A

Elle comprend le secteur Aa
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

ZONE A

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à destination :
 - ✓ **d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2**
 - ✓ **d'hébergement hôtelier hormis celles autorisées à l'article 2**
 - ✓ **d'artisanat hormis celles autorisées à l'article 2**
 - ✓ **de bureaux hormis celles autorisées à l'article 2**
 - ✓ **de commerce**
 - ✓ **d'industrie**
 - ✓ **d'entrepôt**
 - ✓ **d'équipements publics ou d'intérêt collectif hormis ceux autorisés à l'article 2**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à **l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les dépôts de véhicules.**

Secteur Aa

Ces prescriptions s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone

- Les constructions ou installations à destination :
 - ✓ d'habitation
 - ✓ exploitation agricole ou forestière

| |
|---|
| ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES |
|---|

ZONE A sauf secteur Aa

- **Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation**, dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 200 m².
- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- **La réutilisation des bâtiments agricole**, identifiés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable et au plan de zonage, à une utilisation de gîtes ruraux, d'hébergement hôtelier, d'habitation, d'artisanat et de bureaux.

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.

Secteur Aa

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L311.1 et suivants du code forestier.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection de forage d'eau.

Cette zone est concernée par le périmètre éloigné de protection d'un captage d'eau potable. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

Risques relatifs à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

Risque d'inondation pluviale.

Les axes d'écoulement sont indiqués au plan de zonage.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Pour information :

Risque de mouvement de terrain.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer, dans les secteurs concernés, la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de respecter aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe

Isolement acoustique.

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêté préfectoral.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Site archéologique.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptible de contenir des vestiges archéologiques (ferme du Grand Gournay). Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

L'assainissement non collectif est interdit sur les terrains sensibles aux variations de la teneur en eau (voir plan des contraintes).

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Il est à noter que l'infiltration est interdite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose/

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc...)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

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'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc...).

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**. Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

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 EXTERIEUR

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.

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 ce faire 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 fruitiers ou d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet