

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

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

- **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 ou installations à destination :**

- ✓ d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2
- ✓ d'hébergement hôtelier
- ✓ de bureaux
- ✓ de commerce
- ✓ d'artisanat
- ✓ d'industrie
- ✓ d'entrepôt
- ✓ d'équipements publics ou d'intérêt collectif hormis ceux autorisés à l'article 2

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

- **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 constructions et installations légères de sports et de loisirs à l'exception de celles admises à l'article 2.**

- **Les dépôts de véhicules.**

- **Les dépôts de toute nature.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

- **Les aires de stationnement à l'exception de celles admises à l'article 2.**

- **La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités**

- **les installations à destination de sports et de loisirs**, ne comportant pas de construction, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- **les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage (station d'épuration, etc.....).

- **Les aires de stationnement** nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- **l'extension et l'aménagement des constructions existantes**, régulièrement autorisées, sous réserve que la SURFACE DE PLANCHER créée n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- les constructions provisoires et les caravanes ;
- les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

## **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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*

*Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.*

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

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

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

Un liseré graphique matérialise, sur le plans 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.

#### **Protection de forage d'eau.**

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

#### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.**

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite..

#### **Eléments paysagers à protéger.**

Le patrimoine local : **La maison dite de l'Ange, la villa des Tilleuls, la villa des Peupliers et la villa de la Cerisaie**, identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à article N 11 en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

#### **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

#### **Terrains sensibles aux variations de la teneur en eau.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les secteurs géographiques du territoire communal argileux et marneux surmontant le gypse sur le versant sensible à l'eau : gonflement sous l'effet des fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage.

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 se référer aux dispositions de la fiche technique sécheresse jointe en annexe.

#### **Risque d'exposition au plomb.**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risques d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb.

### **Sites archéologiques.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ( ancien château : Villa Béthanie). 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 N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune prescription

### **ARTICLE N 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 ou 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 N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc...)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE N 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**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers, etc...)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

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

Aucune prescription

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

Aucune prescription.

#### **ARTICLE N 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 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.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

### **ARTICLE N 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.

#### **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** identifiés à l'article 2 du présent règlement et localisés au plan de zonage, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'assurer la sauvegarde desdits bâtiments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera autorisée que selon les modalités d'application de l'article L 430.1. du Code de l'Urbanisme relatif au régime du permis démolir et en particulier après avis de l'architecte des Bâtiments de France (article R 430.9. du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE N 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.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

### **ARTICLE N 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 ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet