

# A

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions ou installations, telles que repérées au plan de zonage, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

1.2 Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature à l'exception de celles nécessaires :

- aux services publics ou d'intérêt collectif
- à l'exploitation agricole des terres
- Et de celles autorisées à l'article 2

Sont notamment interdits :

-les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas des logements de fonction de l'exploitation agricole

-l'aménagement et le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, si ceux-ci ne sont pas liés à l'activité de l'exploitant.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

1.4 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

1.5 Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes.

### Article A2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Sur l'ensemble du territoire communal, en dehors des espaces urbains constitués, toute construction est interdite dans la bande de 50m située en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, telle qu'elle figure au plan de zonage.

2.2 La construction de nouveaux bâtiments ou équipements dans la mesure où ils sont liés à l'exploitation agricole, et que leur implantation respecte l'environnement et le paysage

2.3 Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

-La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants et leur extension dans la limite de 10 % de leur SHOB existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.

-Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte cycliste

-Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention et les réseaux d'intérêt public.

-La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Aux bâtiments d'exploitations agricoles

## 2.4 Concernant les risques et les nuisances

### 2.4.1 Zone à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 inclut la totalité du département comme zone à risque d'exposition au plomb.

### 2.4.2 Protection des champs captants

Il existe trois captages d'eau potable sur la commune. Six autres sont situés à proximité, sur la commune de Vernouillet ;

L'ensemble de ces forages forme le champ captant de Verneuil/Vernouillet.

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

### 2.4.3 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000, précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés

Ces documents sont joints en annexe.

### 2.4.4 Les protections

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

Dans ces sites, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Ile de France, demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée 1945).

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

### **Article A3. Accès et voirie**

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones

### **Article A4. Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Les prescriptions du règlement intercommunal d'eau et d'assainissement de Verneuil-Vernouillet -SIEAVV- du 27 janvier 2005, s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire d'au moins la moitié des eaux pluviales et se conformer aux prescriptions en la matière du règlement intercommunal d'eau et d'assainissement de Verneuil-Vernouillet-SIEAVV- du 27 Janvier 2005.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire.

Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m<sup>3</sup>) pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméable. Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m<sup>3</sup> par place.

#### 4.3 - Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

#### **Article A5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article A6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

6.1 Les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

6.2 Les équipements d'intérêt général et les installations liées au service ferroviaire peuvent être implantés :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées;
- en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum d'1 mètre.

#### **Article A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

7.1 Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respectée un prospect P=H avec un minimum de 6,00m.

#### **Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

#### **Article A9. Emprise au sol**

Sans objet

#### **Article A10. Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

**Article A11. Aspect extérieur****11.1 Généralités**

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

L'autorisation d'utilisation du sol sera 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.

**11.2 Les clôtures**

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

**11.3 Les antennes**

Les antennes de toute nature doivent être regroupées en un seul point de la toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Article A12. Stationnement des véhicules**

12.1 Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigé.

**Article A13. Espaces libres, plantations**

13.1 Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

**SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****Article A14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet