

# N

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N/1. 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 Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de commerce ou de service en dehors de celles indiquées à l'article 2.

1.3 Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou la réalisation d'infrastructures routières publiques.

1.4 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.

1.5 Les boxes destinés au stationnement des véhicules.

1.6 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

1.7 Les déblais et remblais de toute nature qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation d'infrastructures routières publiques.

### Article N/2. 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 Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2.3 Le stationnement des caravanes dans le cadre des terrains de camping aménagés à cet effet et ayant fait l'objet d'autorisations administratives.

2.4 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 :

- 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.
- L'extension très limitée des bâtiments existants quelque soit leur affectation et 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.
- L'aménagement pour des raisons d'hygiène, de confort ou de sécurité, des terrains de camping dans la limite de leurs emprises actuelles.
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

2.5 Dans les secteurs N1, et 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 construction de nouveaux équipements sportifs de plein air ou de loisirs
- L'extension, le réaménagement et la réhabilitation des équipements sportifs de plein air existants sur la zone dans la mesure où ils respectent l'harmonie des lieux
- L'extension très limitée des bâtiments existants d'une affectation autre que celles définies précédemment, quelque soit leur affectation et 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 automobile ou cycliste
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Les constructions, installations et outillages nécessaires au service public ferroviaire

2.6 Dans le secteur N2, et 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 construction et l'extension des bâtiments liés à l'exploitation des jardins familiaux

## 2.7 Concernant les risques et les nuisances

### 2.71 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.

### 2.72 Risques d'inondation de la Vallée de Seine

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002. Ce document est en annexe.

### 2.73 Protection des champs captant

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.

### 2.74 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.

### 2.75 Les protections

Les constructions peuvent être autorisée 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 de l'Action Culturelle 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 N/3. 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, et doivent en particulier comporter des éléments de paysagement adaptés.

### Article N/4. 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 N/5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

**Article N/6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

6.1 Tous bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00m minimum des voies ou emprises publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées. De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

**Article N/7 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 une distance de 5,00m minimum vis à vis de ces limites.

**Article N/8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article N/9. Emprise au sol**

9.1 Dans les secteurs N1 et N2, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peuvent excéder 10% de la superficie du terrain.

**Article N/10. Hauteur des constructions**

10.1 En secteur N1, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En secteur N2, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50m au sommet de l'acrotère.

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

**Article N/11. Aspect extérieur**

11.1 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 Antennes**

Les antennes de toutes natures doivent être regroupées en un seul point de la toiture. Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne doivent pas être disposées en façade des immeubles.

Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### Article N/12. 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 exigée.

#### 12.3 Normes de stationnement

Pour les équipements sportifs, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

### Article N/13. 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.

#### 13.2 Sauvegarde des arbres remarquables

Des arbres remarquables ont été identifiés dans le cadre d'un diagnostic paysager mené simultanément au diagnostic du PLU, quelque fois au sein même des propriétés privées. Leur repérage figure en annexe.

Leur coupe doit être dans la mesure du possible évitée. Les demandes de coupes, justifiées par des raisons sanitaires, des risques clairement démontrés ou une impossibilité réelle de réaliser la construction projetée, doivent être soumises pour accord à la ville.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré

## SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### Article N/14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet