



## **Commune de Béthemont-la-Forêt**

# **AVIS D'APPEL A CANDIDATURE POUR LA VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL POUR LA REALISATION D'UNE CONSTRUCTION INDIVIDUELLE A USAGE D'HABITATION**

**Allée des Châtaigniers  
95 840 Béthemont-la-Forêt**

**Septembre 2025**

## SOMMAIRE

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES
  - 1.1. Modalités de la consultation
  - 1.2. Désignation du terrain
  - 1.3. Situation d'occupation
  - 1.4. Servitudes
  - 1.5. Urbanisme
  - 1.6. Diagnostics
  - 1.7. Conditions particulières
2. LES CANDIDATS
3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION
  - 3.1. Garantie et indemnité d'immobilisation
  - 3.2. Organisation des visites
  - 3.3. Consultation du dossier
  - 3.4. Confidentialité
4. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURE
  - 4.1. Indication relative au prix
  - 4.2. Présentation des candidatures
  - 4.3. Date limite de réception des candidatures
  - 4.4. Délai de validité des offres formulées par le candidat
  - 4.5. Choix du candidat
  - 4.6. Contenu des propositions et engagement
5. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS
  - 5.1. Mode de paiement du prix
  - 5.2. Dépôt de garantie
  - 5.3. Frais à payer en sus du prix
6. ATTRIBUTION DE JURIDICTION
7. ANNEXES
  - Plan de situation
  - Plan cadastral
  - Plan de zonage au PLU
  - Règlement de la zone UB et N au PLU
  - Photos du site
  - Plan de la Parcelle
  - Permis d'aménager

# 1 - OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. A contrario, l'État est, quant à lui, soumis à une obligation de publicité et de mise en concurrence conformément aux articles R.3211-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La commune de Béthemont-la-Forêt a décidé de s'inspirer de la procédure de mise en concurrence imposée à l'État dans le cadre de la vente de ses biens domaniaux en procédant à un appel ouvert à candidatures concernant la vente d'un terrain situé allée des Châtaigniers.

L'objectif de cette cession étant, conformément aux règles d'urbanisme applicables, la réalisation sur ce terrain d'une maison individuelle unifamiliale à usage d'habitation.

## 1.1. MODALITE DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain.

La consultation est organisée par la Commune de Béthemont-la-Forêt

Hôtel de Ville

Rue de Montubois

95 840 Béthemont-la-Forêt

Tel : 01 34 69 27 01

Mail : [mairie@bethemont-la-foret.fr](mailto:mairie@bethemont-la-foret.fr)

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département du Val d'Oise, identifiée au SIRET sous le numéro 219 500 618 000 18.

Le secrétariat de la Mairie tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville : <https://bethemont-la-foret.fr>

## 1.2. DESIGNATION DU TERRAIN

Ce terrain non bâti est situé à Béthemont-la-Forêt, allée des Châtaigniers, dans un quartier pavillonnaire.

Ce terrain bénéficie d'une excellente situation. Il se situe à proximité de la forêt domaniale de Montmorency à moins de 5 minutes à pied de la Mairie et de l'école communale.

La superficie totale du terrain est de 601 m<sup>2</sup>, cadastré section AB 316 d'une contenance de 592 m<sup>2</sup> et AB 317 d'une contenance de 9 m<sup>2</sup>.

Le terrain est cédé avec la viabilisation pour l'assainissement des eaux usées uniquement.

### **1.3.SITUATION D'OCCUPATION**

Le terrain à bâtir est cédé libre de toute occupation ou location.

### **1.4.SERVITUDES**

La commune précise qu'à sa connaissance, les terrains vendus ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de leur situation naturelle.

### **1.5.URBANISME**

Ce terrain non bâti est situé en zone UB pour la parcelle AB 316 et en zone N pour la parcelle AB 317 au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 mars 2013.

Ce terrain permet la construction d'une maison unifamiliale.

Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Permis d'aménager n° 095 061 O 5001.
- Extrait du plan de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UB et N.

En raison du tissu urbain, le projet devra prévoir une maison individuelle non accolée.

L'architecture proposée devra assurer une bonne intégration des pavillons dans leur environnement immédiat.

Une attention particulière devra être apportée tant aux finitions qu'au choix des matériaux en référence particulièrement à l'arrêté du permis d'aménager joint en annexe (prescription de l'Architecte des Bâtiments de France).

Le projet devra s'adapter aux contraintes de l'espace public. Une vigilance particulière devra être portée au nivellement du terrain afin de garantir le raccord entre le projet et l'espace public.

### **1.6.DIAGNOSTICS**

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs aux terrains seront fournis lors de la promesse de vente.

Il s'agit notamment du diagnostic lié aux risques naturels miniers et technologiques (E.R.N.M.T.).

### **1.7.CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **✓ Condition suspensive**

La promesse de vente sera consentie et acceptée sous la condition suspensive d'obtenir un permis de construire en vue de réaliser d'une maison individuelle unifamiliale à usage d'habitation dans le respect des règles du P.L.U. sur l'ensemble du terrain vendu et dans le respect des règles urbanistiques rappelées ci-dessus.

#### **✓ Absence de garanties de la commune**

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol.

Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Commune.

Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

- ✓ **Approbation définitive de la cession par le Conseil Municipal en fonction de l'avis rendu sur la valeur vénale des biens par le service France Domaine**
- ✓ **Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître GUIARD Eric, notaire à Taverny 95 150, 2 rue de Paris.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître GUIARD soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard le **30 juin 2026**.

## 2 - LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- ✓ **Si personne physique :**
  - Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale,
- ✓ **Si personne mariée :**
  - régime matrimonial, le cas échéant date du contrat de mariage et nom et adresse du notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,
- ✓ **Si personne en PACS :**
  - date du PACS et désignation du tribunal ayant reçu le PACS,
- ✓ **Si personne protégée :**
  - nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) et copie du jugement de placement sous protection.
- ✓ **Si société ou autre personne morale :**
  - nom du (ou des) dirigeant (s), du (ou des) représentant (s) légal (légaux), ou de la (ou des) personne (s) dûment habilitée (s),
  - dénomination, capital social, siège social, coordonnées,
  - statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
  - une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,
  - surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,

- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,
  - extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
  - déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
  - si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.
- ✓ **Pour les candidats étrangers :**
- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
  - un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

## **3 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **3.1. GARANTIE ET INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Le candidat, dont l'offre aura été acceptée par la commune devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre de garantie au paiement de l'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire.

Le versement de cette garantie fera l'objet d'un séquestre en la comptabilité de l'office notarial du notaire du vendeur.

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

### **3.2. ORGANISATION DES VISITES**

Les candidats désirant visiter les terrains doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie de Béthemont-la-Forêt  
Hôtel de Ville  
Rue de Montubois  
95 840 Béthemont-la-Forêt  
Tel : 01 34 69 27 01  
Mail : mairie@bethemont-la-foret.fr

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

### **3.3. CONSULTATION DU DOSSIER**

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée au secrétariat de la Mairie de Béthemont-la-Forêt.

Les documents peuvent être consultés sur le site Internet de la ville.

### **3.4. CONFIDENTIALITE**

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque toute information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

## **4 - PROCEDURE D'APPEL A CANDIDATURES**

### **4.1. INDICATION RELATIVE AU PRIX**

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

Un prix de réserve correspondant à l'avis du service France Domaine sur les conditions financières de cette cession est fixé.

## **4.2. PRESENTATION DES CANDIDATURES**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DES TERRAINS ALLEE DES CHATAIGNIERS »**  
**« NE PAS OUVRIR »**

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés aux points 2 et 4.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville de Béthemont-la-Forêt  
Rue de Montubois  
95 840 Béthemont-la-Forêt

**IMPORTANT** : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie de Béthemont-la-Forêt et non la date d'envoi.

## **4.3. DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES**

La date limite de réception des candidatures est le :

**Vendredi 28 novembre 2025 à 17h00**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

## **4.4. DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE FORMULEE PAR LE CANDIDAT**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

## **4.5. CHOIX DU CANDIDAT**

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Elle apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements, la qualité du projet et son intégration à l'environnement local.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Cahier des charges pour la cession du terrain allée des Châtaigniers

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis.

La commune n'aura pas à justifier sa décision.

Aucune substitution d'acquéreur ne pourra être faite.

#### **4.6. CONTENU DES PROPOSITIONS ET ENGAGEMENTS**

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

##### **A - Données juridiques**

- 1) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- 2) L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public et au financement du candidat et de celle liée à l'obtention d'un permis de construire par l'acquéreur conforme aux règles d'urbanisme applicables à la zone.
- 3) Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet de la commune de Béthemont-la-Forêt.
- 4) Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué.
- 5) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.
- 6) L'offre doit être formulée en euros.

##### **B - Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- 1) Une offre de prix à minima 200 000.00 €**
- 2) Les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le candidat.
- 3) Les modalités précises et détaillées du financement par le candidat de l'indemnité de 5% de l'offre lors de la signature de la promesse de vente, du paiement du prix, de la garantie et des frais.

## **C - Approche urbaine et architecturale**

Chaque dossier devra contenir une esquisse de plan de masse des étages, la répartition indicative de la SDP, les principes d'insertion urbaine, une présentation des choix énergétiques, des procédés constructifs envisagés, les principes du traitement paysager, les matériaux prévus.

## **5 - PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS**

### ✓ **Mode de paiement du prix**

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

### ✓ **Indemnité d'immobilisation**

Pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation égale à 5% du montant de l'offre du candidat, un versement devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie, au comptant et en totalité, le jour de signature de la promesse de vente.

### ✓ **Frais à payer en sus du prix**

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

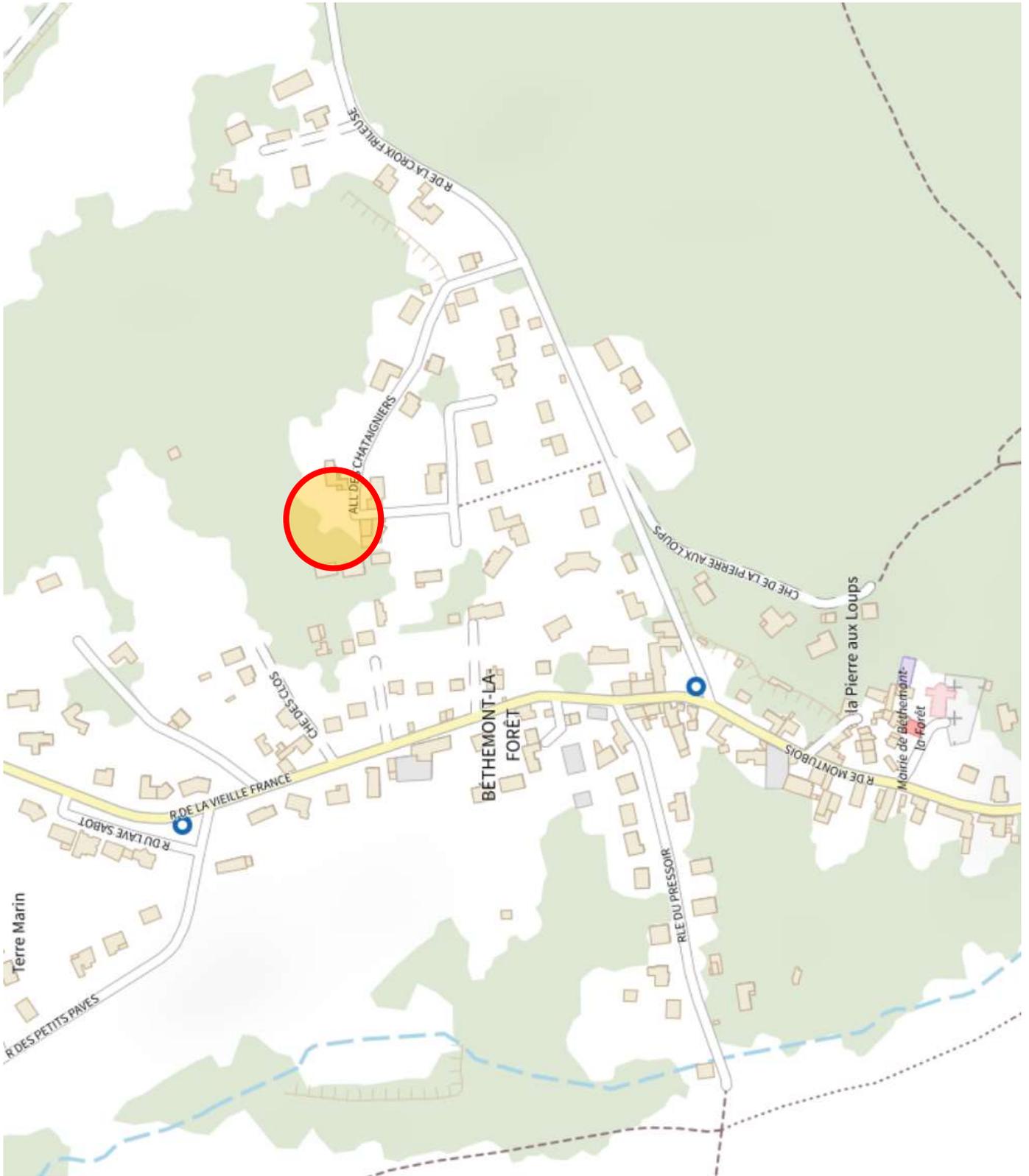
Les frais liés à la réalisation de la clôture sont à la charge de l'acquéreur.

## **6 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de CERGY-PONTOISE (95).

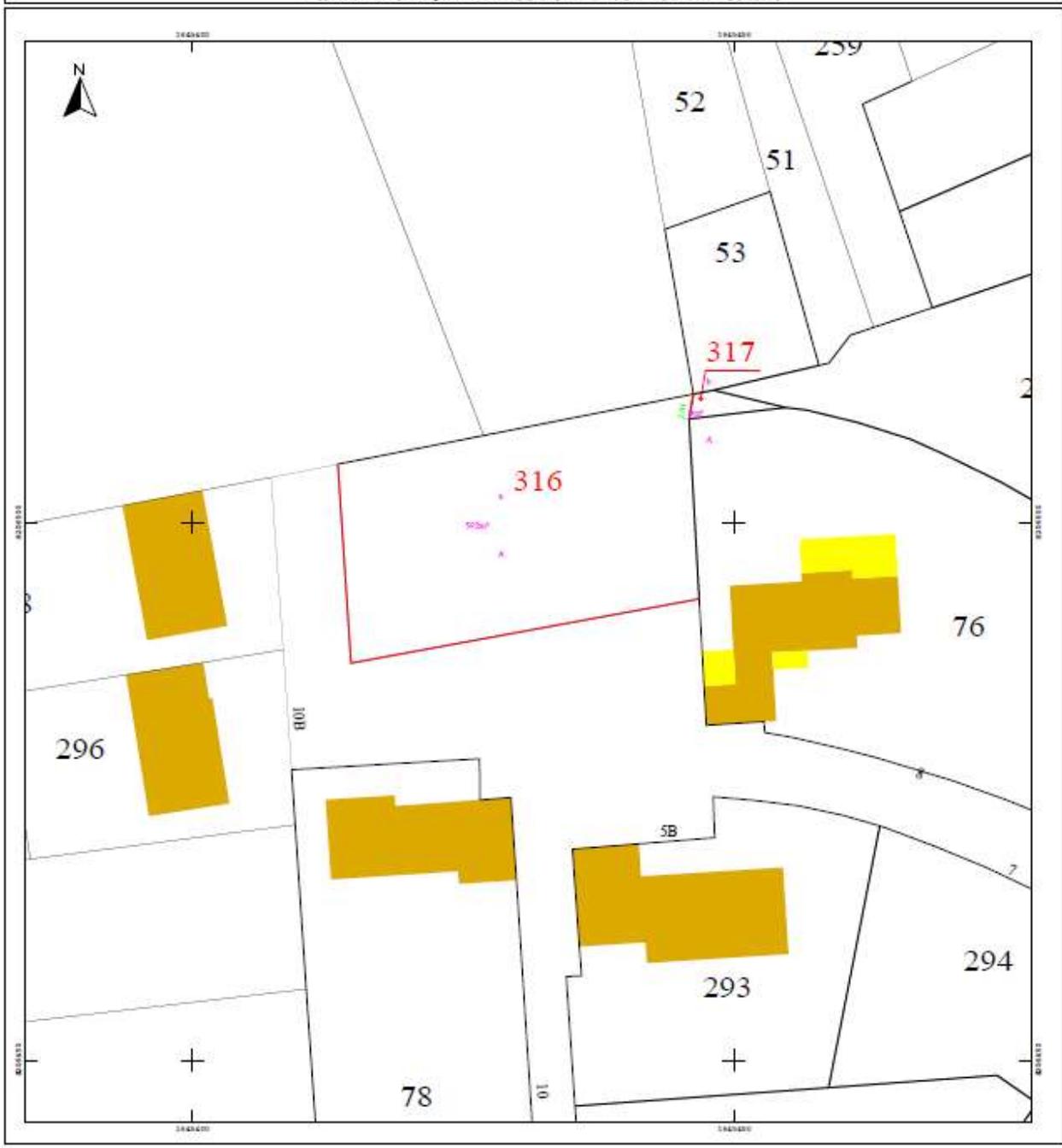
## 7 - ANNEXES

# PLAN DE SITUATION



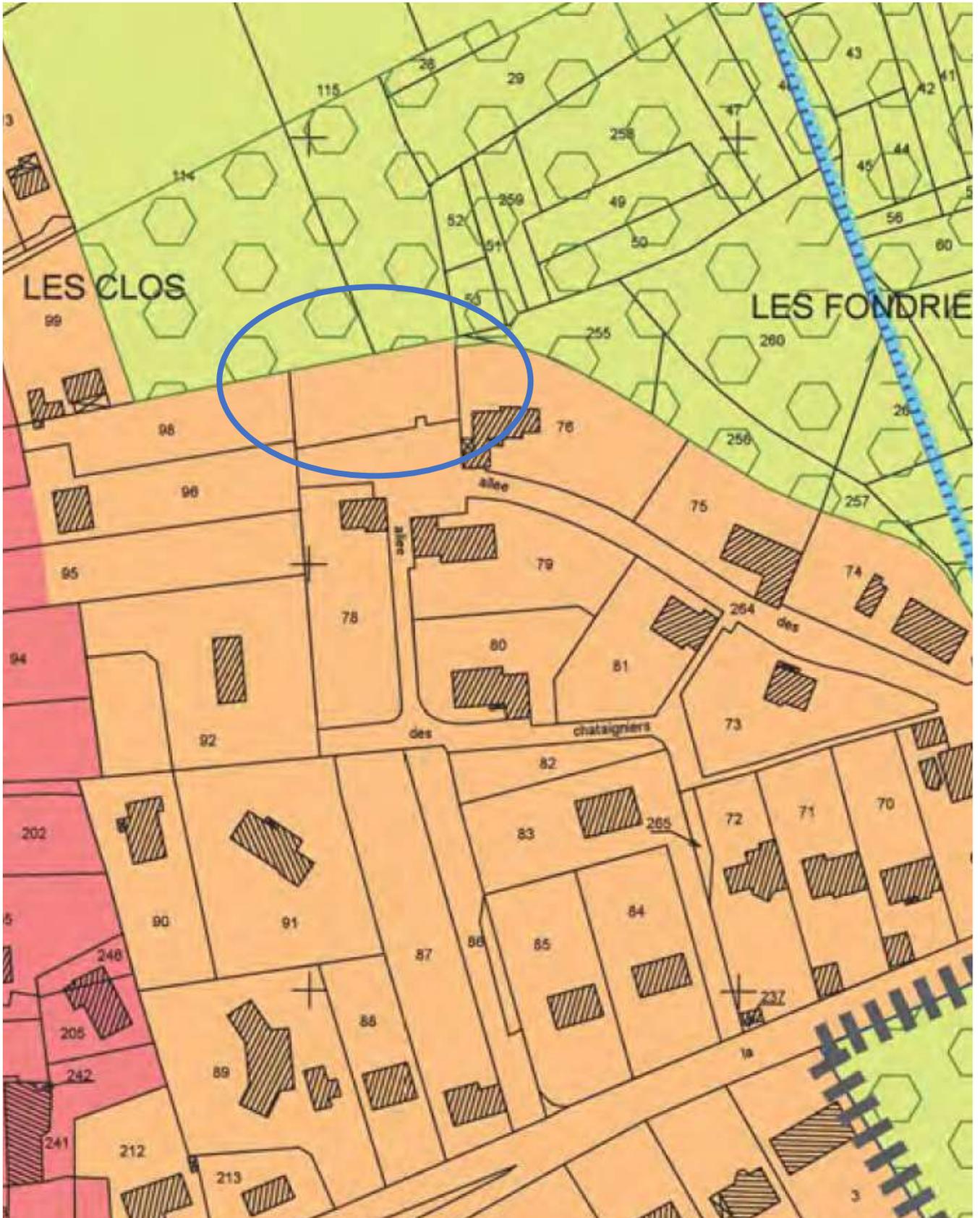
# PLAN CADASTRAL

Commune : BETHEMONT-LA-FORET (061)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : AB Feuille(s) : 000 AB 01 Qualité du plan : P4 ou CP (20 cm)
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 2111 Document vérifié et numéroté le 16/11/2023 A/ PTGC CERGY Par Mme Catherine CHARREL Géomètre du cadastre Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires souscrits (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____. Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la présente 6463. A _____, le _____	Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 16/11/2023 Support numérique : _____
SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 2 AV BERNARD HIRSCH CS20104 95093 CERGY PONTOISE CEDEX Téléphone : 01.30.75.72.00  sdif.val-doise@dgrfp.finances.gouv.fr	<b>Modification selon les conventions d'un acte public</b>	D'après le document d'arpentage dressé Par M. SMITH (2)  Ref. : 42336 Le 13/11/2023

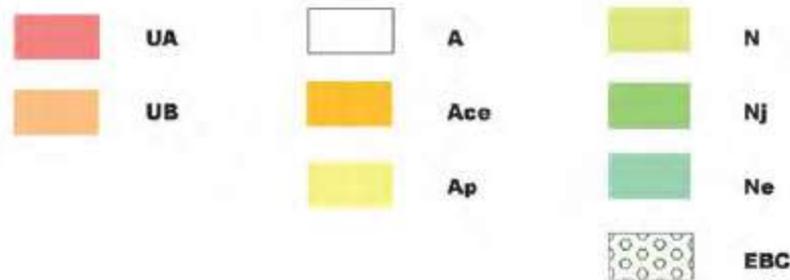


Cahier des charges pour la cession du terrain allée des Châtaigniers

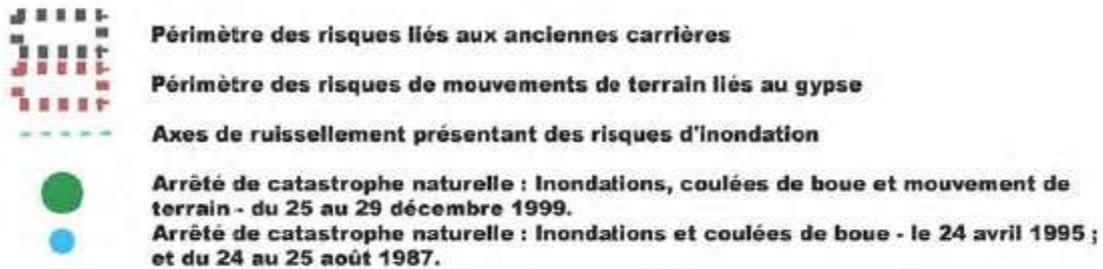
# PLAN DE ZONAGE DU PLU



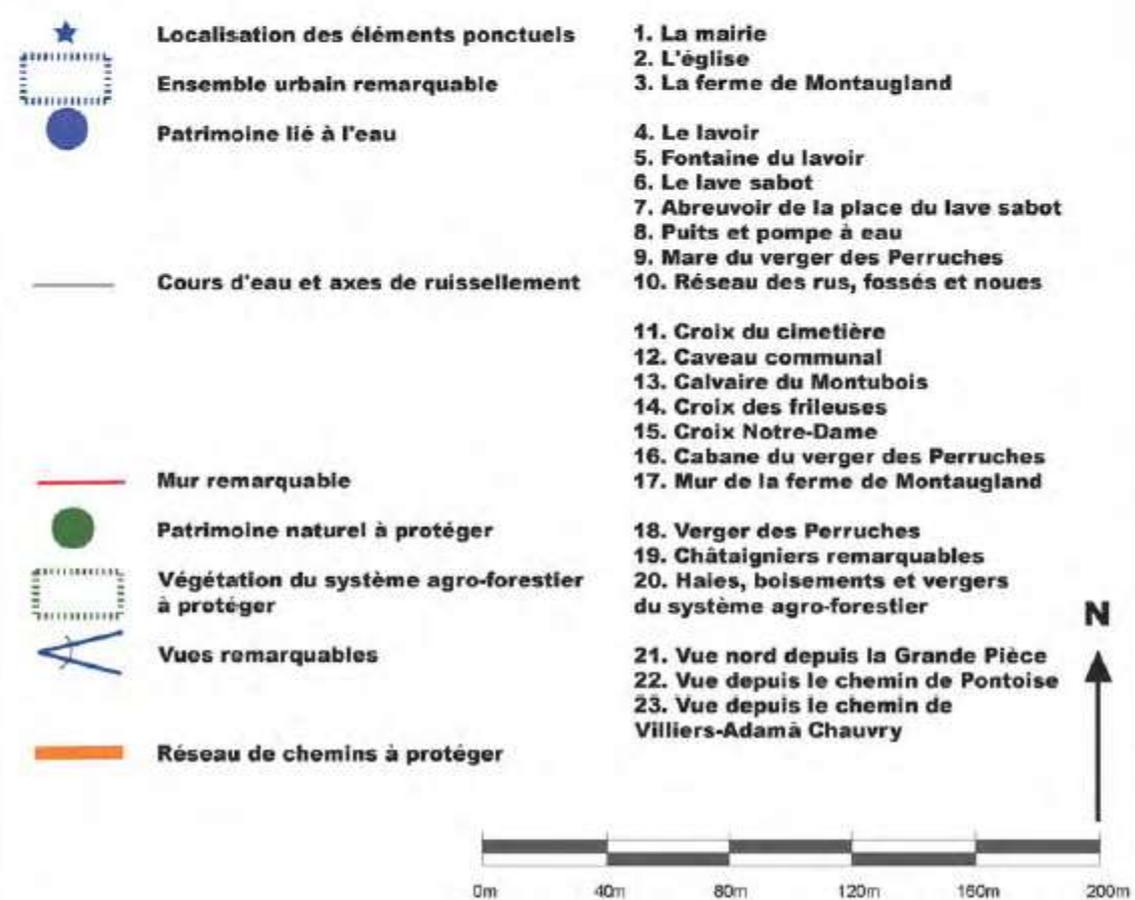
Cahier des charges pour la cession du terrain allée des Châtaigniers



### CONTRAINTES DU SOL ET RISQUES NATURELS



### ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DU L123-1-7



# REGLEMENT DE LA ZONE UB et N DU PLU

Règlement – Béthemont-la-Forêt – mars 2013

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone UB correspond au secteur d'urbanisation récente.

## SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- le stationnement des caravanes et camping-cars isolés, à l'exception de celui d'une caravane ou d'un camping-car non habités sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars et constructions légères de loisirs ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts.

### Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Protections, risques et nuisances

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Les éléments paysagers protégés** par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme identifiés dans les plans graphiques du règlement.

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

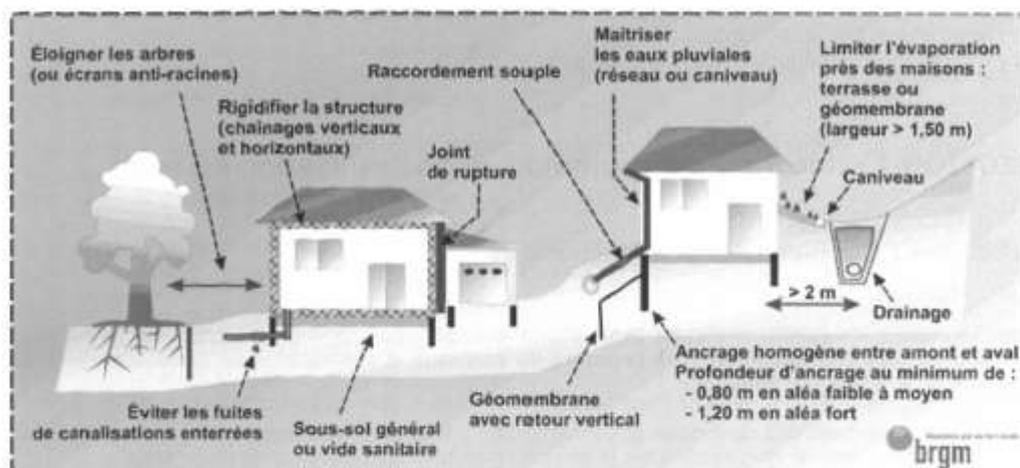
(voir liste des éléments protégés en annexe)

- **Isolement acoustique des bâtiments** contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

### - Gypse

Le plan de zonage matérialise 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 la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



### - Les matériaux superficiels argilo marneux

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

### - Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages

Seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau de susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

## SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article UB.3 : Accès et voirie

**Accès :** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voies :** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur desservi le justifie. (voir liste des éléments protégés en annexe)

#### **Article UB.4 : Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Pour toutes installations autonomes nouvelles, l'étude pédologique devra être jointe à la demande de permis de construire.

**Eaux pluviales :** les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

##### **Collecte des déchets :**

Pour les opérations comportant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

#### **Article UB.5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

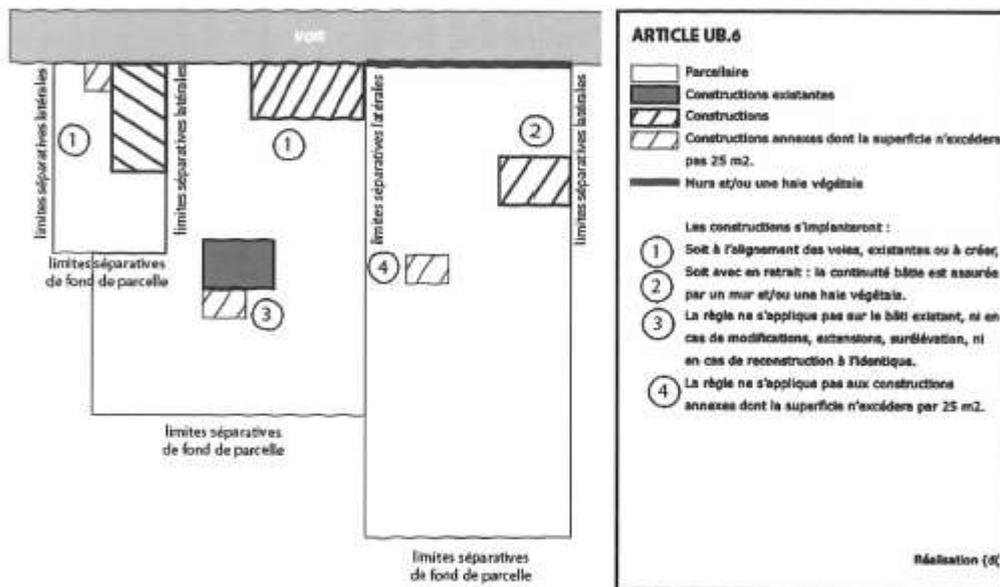
## Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la construction d'un mur et/ou par une haie végétale.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

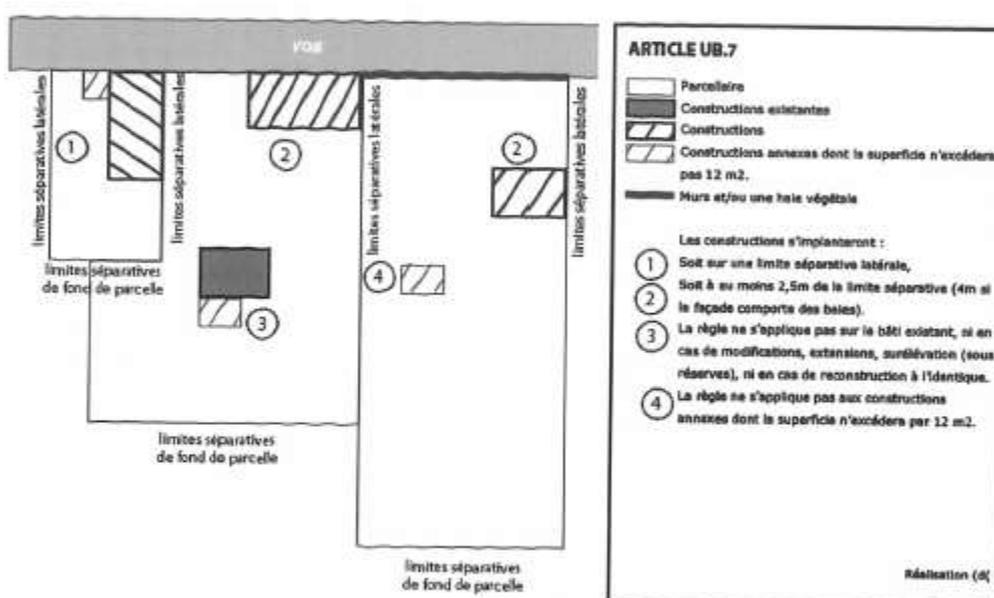


### Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur une limite latérale, la marge d'isolement par rapport à celle-ci doit être respectée. Il en est de même avec les autres limites séparatives. Celle-ci est au moins égale à 2,50 m. Elle est portée à 4m si la façade comporte des baies.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



### Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation est de 4 m minimum, si elles ne sont pas contiguës.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

## Article UB.9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

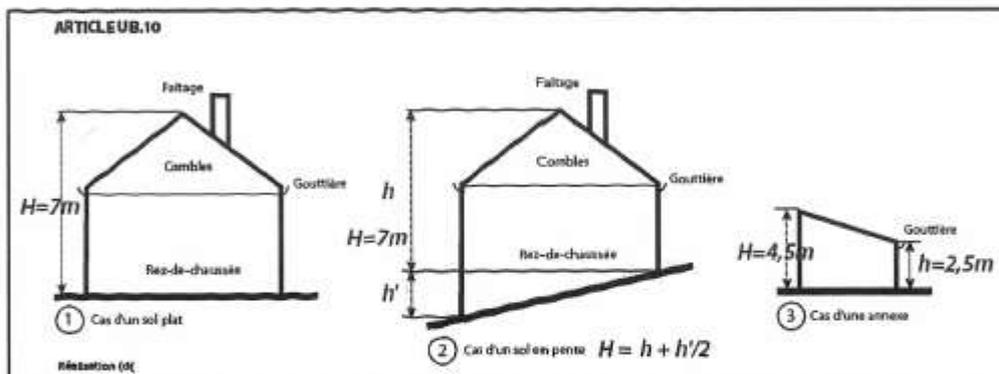
Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ;
- aux piscines non couvertes.

## Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus combles (R+c), sans dépasser une hauteur de 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

## Article UB.11 : Aspect extérieur

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment

- de la volumétrie générale,
- de la nature et forme des percements,
- du raccordement à la continuité bâtie du village.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecture de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures seront sans débordement en pignon.

Elles seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ayant l'aspect de la tuile vieillie dans la masse ou de tuiles à emboîtement d'aspect tuile plate vieillie dans la masse.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale

### Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (Cf. annexes)

### Façades et parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures des bâtiments existants seront conservées.

### Ouvertures, menuiserie

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés contenues dans la plan de la toiture.

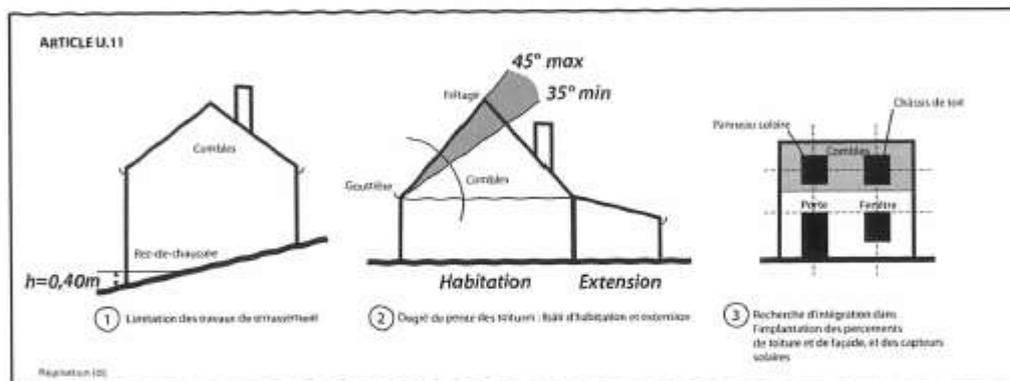
La somme de leur largeur ne doit pas constituer plus de la moitié de la longueur de la toiture.

Les menuiseries bois seront peintes.

### Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.



### Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Sur voie et emprise publique

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles auront au minimum une hauteur de 1,50m rue de Montubois et rue de la Vieille France

L'arase des portails et des portillons devra être horizontale.

Les portails et les portillons des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints et de couleur uniforme.

Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

- Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage). La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

### **Éléments à protéger (Cf. voir liste des éléments protégés en annexe)**

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 57° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux constructions, leur largeur étant limitée à 3m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **Article UB.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de leur nature pour permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### **Article UB.13 : Espaces libres et plantations**

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 70% au moins de la surface non bâtie doit être perméable.

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.  
Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit.  
cf. liste des essences recommandées en annexe.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## TITRE III : Dispositions applicables aux zones Agricoles

### Caractère de la zone

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend

- un sous-secteur **Ace** correspondant aux deux centres équestres présents sur la commune ;
- un sous-secteur **Ap** (A paysage) dans lequel aucune construction n'est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

## SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

### Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### En A

Les constructions et installations sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

#### En Ace

Les constructions sont autorisées à condition d'être directement liées à l'activité équestre.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

#### En A, Ap et Ace

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au paysage.

#### Protections, risques et nuisances

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Les éléments paysagers protégés** par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme identifiés dans les plans graphiques du règlement.

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

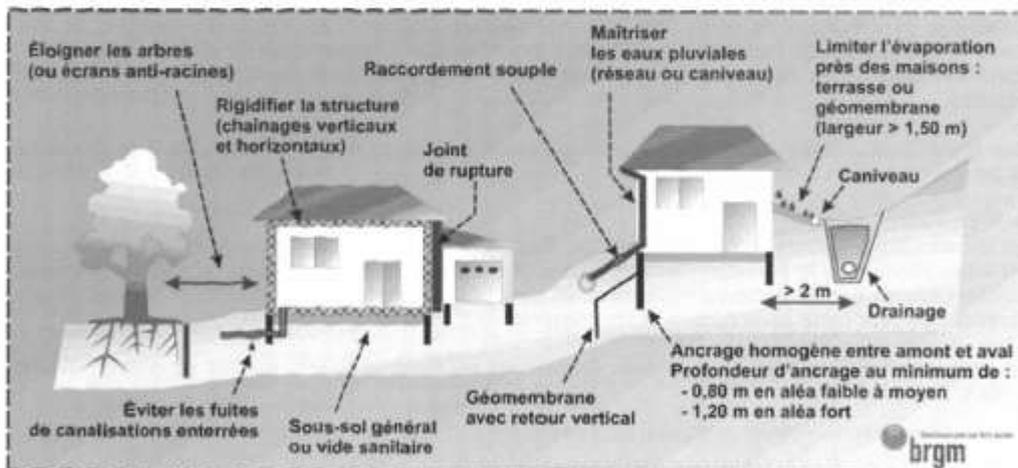
(voir liste des éléments protégés en annexe)

- **Isolement acoustique des bâtiments** contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- **Gypse**

Le plan de zonage matérialise 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 la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



- **Les matériaux superficiels argilo marneux**

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**

Sont interdits sur une distance 10m de part et d'autre du bord des axes de ruissellement, tout remblai, toute construction ou toute clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

## **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.

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

### **Article A.4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Pour toutes installations autonomes nouvelles l'étude pédologique devra être jointe à la demande de permis de construire.

Eaux pluviales :

Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

### **Article A.5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5m à compter de la voie ou de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **En A**

La distance entre deux constructions est de 8m maximale.

#### **En Ap et Ace**

Non réglementé.

### **Article A.9 : Emprise au sol**

#### **En A et Ap**

Non réglementé.

#### **En Ace**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient.

### **Article A.10 : Hauteur maximum des constructions**

#### **En A**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus comble (R+c), sans dépasser une hauteur de 7 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### **En Ace**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m.

#### **En Ap**

Non réglementé.

### **Article A.11 : Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les tassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

#### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les constructions à usage agricole et équestre, la pente de toit est de 20° minimum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures, à deux pans, seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ayant l'aspect de la tuile vieillie dans la masse ou de tuiles à emboîtement d'aspect tuile plate vieillie dans la masse.

Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Le positionnement des cheminées doit se faire au plus proche du faîtage.

Un capteur solaire situé sur une toiture doit être implanté avec la même pente que celle-ci.

L'insertion du capteur solaire devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (cf. Annexes).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

#### **Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles**

- Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

#### **Clôtures**

Elles sont constituées d'une haie vive d'essence champêtre (doublée ou non d'un grillage).

### **Article A.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

### **Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

#### **Éléments à protéger :**

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur suppression n'est pas autorisée. Cf liste des éléments répertoriés en annexe

Les alignements d'arbres et arbres isolés sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Naturelles

### Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Le sous-secteur Ne** délimite les secteurs liés aux continuités écologiques du système hydraulique.

**Le sous secteur Nj** délimite une couronne de jardins situés essentiellement à l'ouest du secteur aggloméré. Il comprend également la ferme de Montaugland.

## SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espace Boisé Classé tous changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement est interdit.

### Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### En N

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions directement liées aux activités d'exploitations forestières ou sylvicoles.

#### En Ne

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### En Nj

Sont autorisés les abris de jardin, abris pour animaux et les serres. Leur superficie n'excédera pas 16m<sup>2</sup>.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface de plancher des extensions ne dépassera pas 20% de la surface de plancher des constructions existantes ;
- la surface de plancher des extensions ne pourra excéder 30m<sup>2</sup>.

La reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

### Protections, risques et nuisances

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Les éléments paysagers protégés** par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme identifiés dans les plans graphiques du règlement.

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

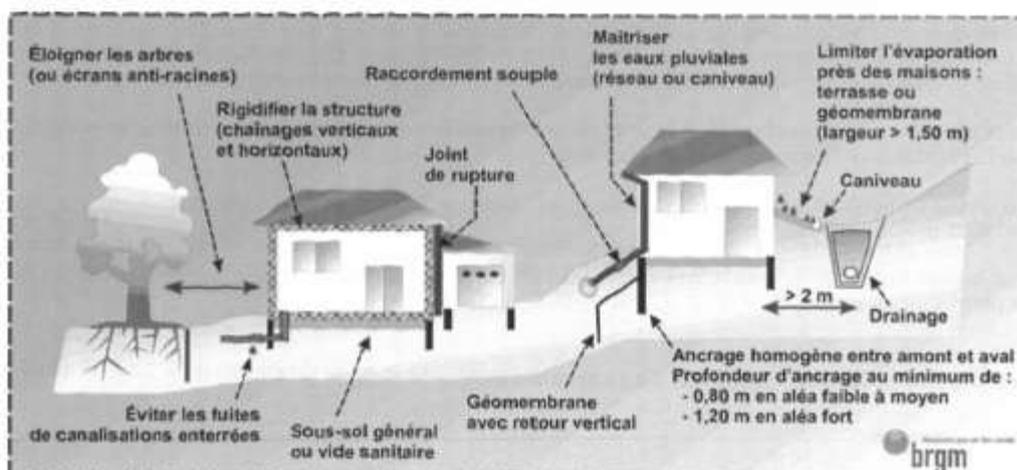
(voir liste des éléments protégés en annexe)

- **Isolement acoustique des bâtiments** contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

#### - Gypse

Le plan de zonage matérialise 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 la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



#### - Les matériaux superficiels argilo marneux

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

#### - Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages

Sont interdits sur une distance 10m de part et d'autre du bord des axes de ruissellement, tout remblai, toute construction ou toute clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

## SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article N.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 la construction ou de l'ensemble des constructions 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.

Toutefois, un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies non bitumées ou non bétonnées.

### Article N.4 : Desserte par les réseaux

#### En N, Ne et Nj

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et /ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Pour toutes installations autonomes nouvelles l'étude pédologique devra être jointe à la demande de permis de construire.

### Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

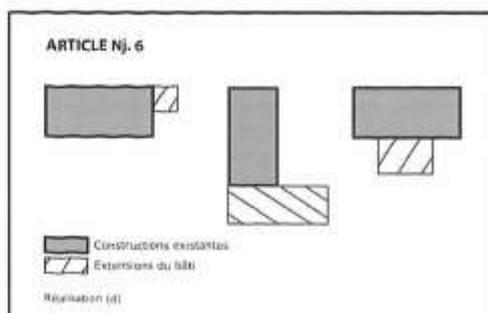
### Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### En N et Ne

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3m de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

#### En Nj

Les abris de jardins, abris pour animaux seront édifiés librement sur la parcelle. Les extensions seront construites dans le prolongement des constructions existantes.



### **Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **En N, Ne et Nj**

Les constructions doivent être édifiées à au moins à 2,50 m de la limite séparative. La marge d'isolement est portée à 4m si la façade comporte des baies.

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, abri bus, pylônes, etc.).

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

Non réglementé.

### **Article N.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N.10 : Hauteur maximum des constructions**

#### **En N**

Les constructions auront une hauteur maximale de 9m.

#### **En Nj**

La hauteur des abris de jardins ou pour animaux sera limitée à 3m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

#### **En N, Ne et Nj**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **Article N.11 : Aspect extérieur**

#### **En N, Ne et Nj**

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

#### **Toitures**

La pente des toitures sera au minimum de 20°. Les toitures seront recouvertes de préférence de bardage, zinc...

#### **Les clôtures**

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

#### **Façades et parements extérieurs**

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

#### **Ouvertures, menuiserie**

Les menuiseries bois seront peintes ou lasurées.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

#### **Article N.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

#### **Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.  
cf les éléments répertoriés en annexe

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du service forestier de la DDT95.

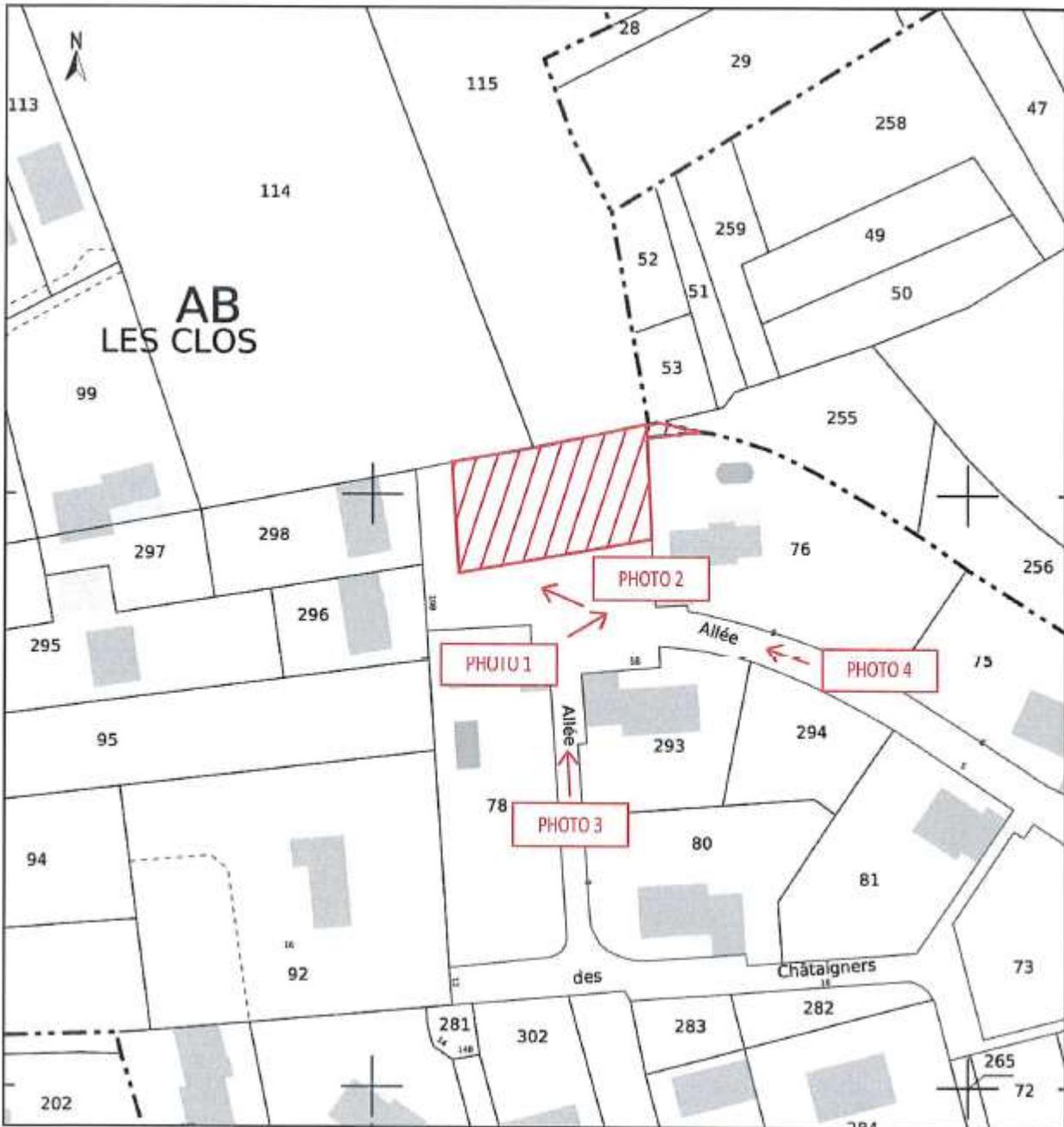
Les haies vives seront constituées d'essences locales.  
cf. liste des essences recommandées en annexe.  
L'usage des thuyas est interdit.

### **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# PHOTOS DU SITE



# ENVIRONNEMENT PROCHE

## PHOTO 1



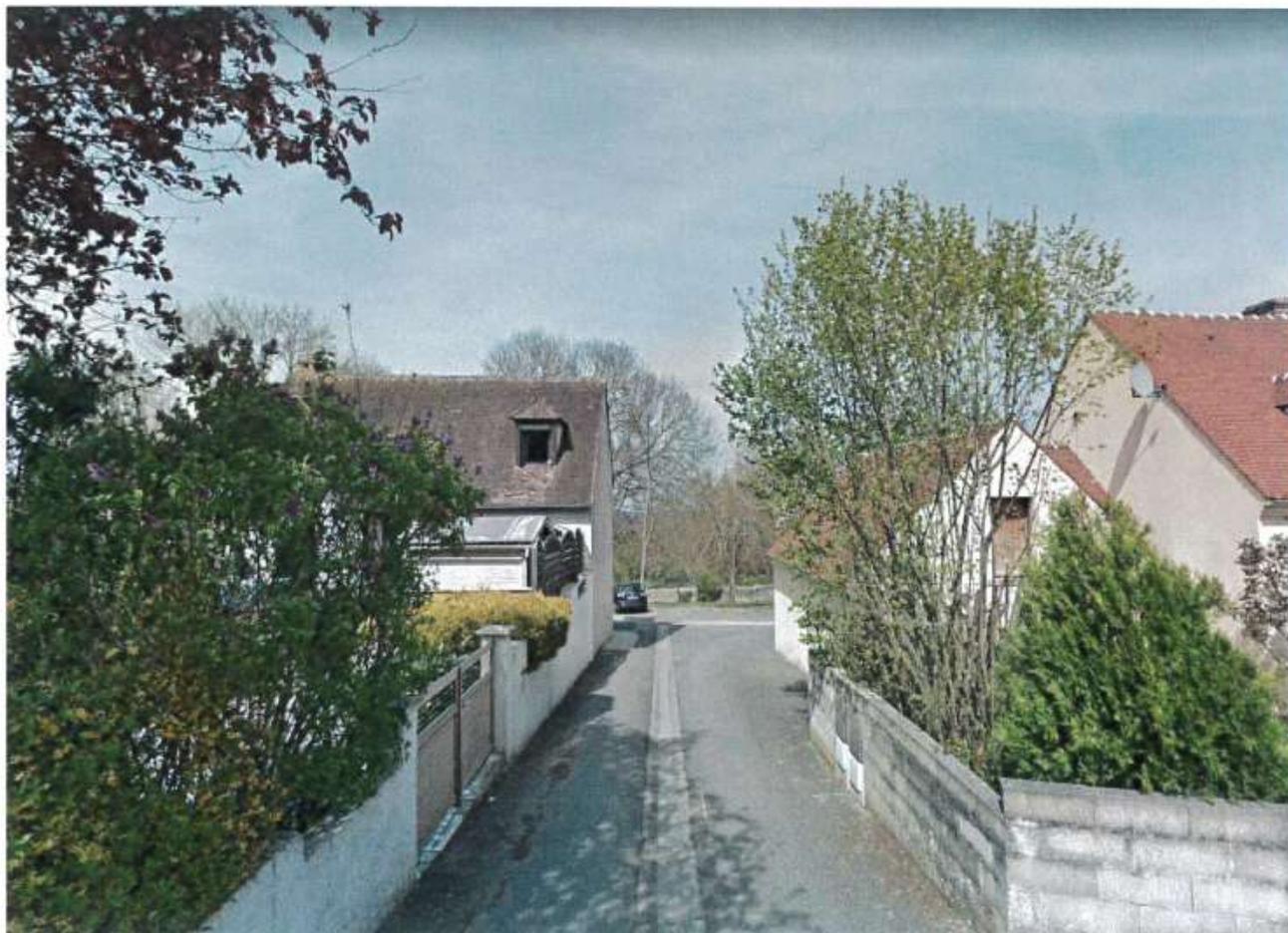
# ENVIRONNEMENT PROCHE

## PHOTO 2



# ENVIRONNEMENT LOINTAIN

## PHOTO 3



# ENVIRONNEMENT LOINTAIN

## PHOTO 4





# PERMIS D'AMENAGER

248

Béthémont-la-Forêt  
Arrêté du Maire

<p>REPUBLIQUE FRANCAISE</p> <hr/> <p><b>VILLE DE BETHEMONT-LA-FORET</b></p> <p>Département du Val d'Oise</p> <p>Arrondissement de Pontoise</p> <hr/> <p><b><u>ARRÊTÉ DU MAIRE</u></b></p>	<p><b>N° 112-2022</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

**OBJET : Arrêté pour PA 095 061 22 O 5001 pétitionnaires Commune de Béthémont la Forêt – Monsieur Didier DAGONET**

Demande de formulée le 27 septembre 2022		Dossier : PA 095 061 22 O 5001	
Par : Commune de Béthémont-la-Forêt	Pour : Division parcellaire : Création d'un lot à bâtir de 592 m <sup>2</sup> sur le lot 1 et cession à riverain de 9 m <sup>2</sup> sur la parcelle A	Surface Taxable :	/ m <sup>2</sup>
Demeurant : Rue de Montubois 95840 BETHEMONT-LA-FORET		Surface de Plancher :	/ m <sup>2</sup>
Représenté par : M. Didier DAGONET	Sur un terrain sis : Allée des Châtaigniers 95840 BETHEMONT-LA-FORET	Nb Bâtiments :	-
		Nb de Logements :	-
		Destination :	-

**Isabelle OGER, 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire,**

**Vu,** la demande susvisée,

**Vu,** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-2 et suivants, R.421-20 et R 423-31,

**Vu,** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 mars 2013,

**Vu,** la loi du 2 mai 1930, modifiée, relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

**Vu,** l'avis d'Enedis en date du 06 octobre 2022 basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé,

**Vu,** l'avis favorable de VEOLIA en date du 11 octobre 2022,

**Vu,** l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05 décembre 2022,

**Vu,** l'avis favorable de Monsieur le Maire,

Considérant qu'en l'absence d'avis du SIARE, son avis est réputé favorable,

**ARRETE**

**Article 1 :** Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**Article 2 :** Le dit permis de construire est assorti des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

Énoncées ci-après :

Le faitage de la future construction doit être implanté principalement dans le sens nord-sud, parallèlement à la voie d'accès commune aux lots situés à l'ouest du terrain et dans la partie ouest du terrain, et non dans la partie est, afin de préserver un "cône de vue" paysagé et libre de toute construction depuis le sud, notamment en arrivant vers l'opération. L'implantation prévue (PA 9 hypothèse d'implantation) n'est donc pas envisageable.

La future construction devra respecter la typologie de l'architecture traditionnelle locale : plan et volumes barlongs, pignons étroits, matériaux traditionnels (petites tuiles plates, menuiseries en bois, etc.). Il n'y aura pas de garage en sous-sol. Concernant la clôture sur rue, elle ne pourra être composée que d'un mur en pierres, d'un muret bas surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou encore d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

Fait à Béthémont-la-Forêt, le 14 décembre 2022

Isabelle OGER, 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NB : La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire, si besoin, d'obtenir auprès des différents services de la Mairie, les accords nécessaires pour l'occupation du domaine public (pose d'échafaudage, mise en place d'une benne ...).

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROIT DES TIERS**

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droits privés ...)

**VALIDITE**

Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. (Article R.424-21)

**AFFICHAGE**

Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Un extrait d'autorisation est en outre publié dans les huit jours de la réception de la déclaration par voie d'affichage à la mairie jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois calculés à partir de la date à laquelle les travaux peuvent être exécutés.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'une décision ou les tiers qui désirent la contester peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un RECOURS CONTENTIEUX dans les deux mois à partir de la date la plus tardive d'affichage (article R. 600-2) de la décision attaquée.

Ils peuvent également saisir le Maire d'un RECOURS GRACIEUX. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).