

PLU de Condécourt

REGLEMENT

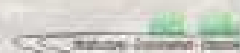
PLU APPROUVE LE : 16 OCTOBRE 2012

Réalisation:

Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise
SATO/MT

En collaboration avec:

IngESPACES



Séjour social : 1, rue Albert Einstein - Champs-sur-Marne - 77 447 Marne La Vallée cedex 2

Tel : 01.64.61.66.24 - Fax 01.64.61.73.51 Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	
<u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>8</u>
<u>CHAPITRE UA.....</u>	<u>9</u>
<u>CHAPITRE UG.....</u>	<u>21</u>
<u>TITRE III</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....</u>	<u>32</u>
<u>CHAPITRE 1AU</u>	<u>33</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....</u>	<u>43</u>
<u>CHAPITRE A.....</u>	<u>44</u>
<u>TITRE V</u>	
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N ».....</u>	<u>52</u>
<u>CHAPITRE N.....</u>	<u>53</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>61</u>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1– Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles :

- R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.
Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 - relatif à la salubrité et à la sécurité publique

- Article R 111.4 - relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Article R 111.15 - relatif au respect des préoccupations d'environnement.

- Article R 111.21 - relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA - Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

UG - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune.
Elle comprend le secteur UGa.

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

1AU - Zone comprenant des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.
Elle comprend les secteurs AUa et AUb.

3 - LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend le secteur Ap.

4 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Elle comprend le secteur Na.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE COMMERCE, DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT SOUVENT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

- **Les établissements ou installations à destination d’artisanat, de commerce, de bureaux et d’activités libérales** sont autorisées uniquement dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu’au respect de l’environnement et aux paysages urbains, et qu’ils n’excèdent pas 300 m² de surface hors œuvre nette.
- **Le changement de destination des bâtiments agricoles** est autorisé, si les transformations et les installations n’ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l’environnement et aux paysages.
- **L’ouverture et l’exploitation des carrières** à condition qu’elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d’un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Le fonds de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur. Dans les zones matérialisées aux plans de zonage, toute construction devra être précédée d’une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d’urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l’assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d’eau.

Isolement acoustique des bâtiments d’habitation et d’enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinages de la RD28 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Éléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, les sentes, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l’objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l’article L 123.1.5-6° et - 7° du Code de l’Urbanisme.

Pour information :

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d’épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

Protection de captages d’eau potable : Un captage d’alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de CONDECOURT. Un autre est situé sur la commune de SAGY en limite de CONDECOURT. Dans l’attente des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de sécurité, tout déversement et stockage non lié à la surveillance, l’exploitation ou l’entretien des captages et susceptibles de polluer les secteurs autour des captages sont interdits.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome des MUREAUX. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

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 d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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 ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIETONNES

Les sentes repérées au plan de zonage, en application de l'article L 123.1.5-6° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, au captage d'eau potable et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries et des parcs de stationnement.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour les opérations comportant au moins 2 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 UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans ce cas, si une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise des voies privées pour ne pas rompre un front bâti continu, elle sera matérialisée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et du réseau ferré, des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...) ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux abris de jardins dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² par logement et aux piscines non couvertes.

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, 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.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **20 m²**.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et du réseau ferré, des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
--

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Un dépassement de la hauteur (H) réglementaire peut être autorisé, dans la limite de 2 m, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.

CAS PARTICULIERS

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudié.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect en accord avec l'architecture traditionnelle.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, de tonalité brun rouge, 60 au m² minimum.

Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45°.

Les ardoises naturelles pourront être utilisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises naturelles avec pose traditionnelle aux crochets noirs.

Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les toitures des annexes accolées ou non au bâtiment principal pourront être remaniées ou réalisées en tuiles mécaniques si la pente est nécessairement inférieure à 35°.

Les toitures des vérandas devront être réalisées dans des matériaux de type verre, zinc ou tuiles identiques à la construction. Le polycarbonate et les panneaux isolants sont interdits.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

Enduits, revêtements :

- Dans l'architecture traditionnelle ou ancienne :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire, beige sable ou de couleur traditionnelle, en évitant une teinte trop claire. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle...).

Les enduits traditionnels des maçonneries anciennes (enduits à la chaux ou au plâtre gros extérieur) seront restaurés ou réalisés à l'identique. Les enduits seront appliqués en plein ou à tête de pierres apparentes.

- Dans l'architecture contemporaine existante ou future :

Les enduits monocouches, prêt à l'emploi ou similaires seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire, en évitant une tonalité trop claire.

Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit de même couleur que dans l'habitat ancien.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Généralités :

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ de 1 x 1,5.

Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine. Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées avec un matériau à peindre et non teinté dans la masse, de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.

Les volets en bois à barres sans écharpes, persiennés ou semi-persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants sont interdits.

Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du tableau et seront au nombre de 2 maximum par versant de toiture.

La pose de châssis PVC ou aluminium seront soumis à autorisation selon la typologie du bâti.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être en accord avec l'existant et pourront, selon l'environnement être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit.

Leur hauteur totale sera de 1,70 m minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à 1,70 m.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peints de couleur foncée et uniformes. L'arase supérieure sera horizontale.

Les balustrades et clôtures devront être simples et en rapport avec l'habitat.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux métalliques de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

Les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Les panneaux solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...). Dans la perspective d'une pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques si possible.

Les paraboles devront être disposées ailleurs qu'en toiture et non visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les souches de cheminées traditionnelles seront maintenues dans la mesure du possible.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Il s'agit :

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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

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

Les extensions ou les aménagements de bâtiments existants à destination de commerce ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans son environnement immédiat ;
- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Espaces paysagers

Les parcs localisés au plan de zonage sont protégés en application de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.

Il doivent être préservés et mis en valeur. La coupe ou l'abattage des arbres sera soumis à autorisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S maximal autorisé est de 0,60.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- au réaménagement à l'intérieur des volumes des bâtiments existants ;
- aux constructions et installations à usage d'activité ;
- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS
D'EXTENSION QUI SE SONT DEVELOPPES A
LA PERIPHERIE DU BOURG**

**Cette zone comprend le secteur UGa correspondant
au groupe d'habitation « Les Hauts de Condécourt »
qui bénéficie de dispositions particulières aux articles
2 et 11**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'activités industrielles ;**
 - . **d'entrepôts ;**
 - . **d'hôtellerie ;**
 - . **agricole ;**
 - . **de commerce et d'artisanat hormis celles autorisées à l'article 2.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

Zone UG sauf secteur UGa

- **Les établissements ou installations à destination d’artisanat, de commerce, de bureaux et de services** sont autorisés uniquement dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu’au respect de l’environnement et aux paysages urbains, et qu’ils n’excèdent pas 300 m² de surface hors œuvre nette.

Secteur UGa

Les établissements ou installations à destination de bureaux sont autorisés uniquement dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu’au respect de l’environnement et aux paysages urbains

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d’habitation et d’enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinages de la RD28 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine local, les murs, les sentes piétonnes, les parcs identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage, font l’objet des protections prévues aux articles UG 3, UG 11 et UG 13 en application de l’article L 123.1.5-6° et 7° du Code de l’Urbanisme.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d’épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

Terrains alluvionnaires compressibles. Les plans de zonage 1/2 et 2/2 matérialisent des zones d’alluvions tourbeuses compressibles où l’eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s’assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

Pour information :

Protection de captages d’eau potable : Un captage d’alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de CONDECOURT. Un autre est situé sur la commune de SAGY en limite de CONDECOURT. Dans l’attente des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de sécurité, tout déversement et stockage non lié à la surveillance, l’exploitation ou l’entretien des captages et susceptibles de polluer les secteurs autour des captages sont interdits.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome des MUREAUX. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

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 d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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 ainsi desservi le justifie.

3 - SENTE PIETONNE

Les sentes repérées au plan de zonage, en application de l'article L 123.1.5-6° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés en retrait des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux voies intérieures des lotissements et groupes d'habitation lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne pourra excéder 10m² et aux piscines non couvertes.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 m**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, 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.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 4 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
--

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudié.

Un règlement de lotissement s'applique au secteur UGa. Pendant toute sa durée de vie, il viendra compléter le présent règlement.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect en accord avec l'architecture traditionnelle.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, de tonalité brun rouge 60 au m² minimum.

Les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45°.

Les ardoises naturelles pourront être utilisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises naturelles avec pose traditionnelle aux crochets noirs.

Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les toitures des annexes accolées ou non au bâtiment principal pourront être remaniées ou réalisées en tuiles mécaniques si la pente est nécessairement inférieure à 35°.

Les toitures des vérandas devront être réalisées dans des matériaux de type verre, zinc ou tuiles identiques à la construction. Le polycarbonate et les panneaux isolants sont interdits.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

Enduits, revêtements :

- Dans l'architecture traditionnelle ou ancienne :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire, beige sable ou de couleur traditionnelle, en évitant une teinte trop claire. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle...).

Les enduits traditionnels des maçonneries anciennes (enduits à la chaux ou au plâtre gros extérieur) seront restaurés ou réalisés à l'identique. Les enduits seront appliqués en plein ou à tête de pierres apparentes.

- Dans l'architecture contemporaine existante ou future :

Les enduits monocouches, prêt à l'emploi ou similaires seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire, en évitant une tonalité trop claire.

Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit de même couleur que l'habitat ancien.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Généralités :

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ de 1 x 1,5.

Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine. Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées avec un matériau à peindre et non teinté dans la masse, de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.

Les volets en bois à barres sans écharpes ou persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants sont interdits.

Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du tableau et seront au nombre de 2 maximum par versant de toiture.

La pose de châssis PVC ou aluminium seront soumis à autorisation selon la typologie du bâti.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être en accord avec l'existant et pourront, selon l'environnement être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit.
- Soit constituée d'un grillage doublé d'une haie vive.

Leur hauteur totale sera de 1,70 m minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à 1,70 m.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peints de couleur foncée et uniformes. L'arase supérieure sera horizontale.

Les balustrades et clôtures devront être simples et en rapport avec l'habitat.

Secteur UGa

Les clôtures devront être pour partie composées d'éléments de menuiserie de teinte marron sur une hauteur de 1,20 m et pour partie d'un grillage de teinte verte d'une hauteur de 1,20 m.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux métalliques de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Secteur UGa

Les clôtures devront être pour partie composées d'éléments de menuiserie de teinte marron sur une hauteur de 1,20 m et pour partie d'un grillage de teinte verte d'une hauteur de 1,20 m.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

Les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Les panneaux solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...). Dans la perspective d'une pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques si possible.

Les paraboles devront être disposées ailleurs qu'en toiture et non visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les souches de cheminées traditionnelles seront maintenues dans la mesure du possible.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Il s'agit :

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à annexe III du présent règlement.

Pour les terrains situés en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 6m, le constructeur doit réaliser, sur son terrain, en bordure de la voie et à l'extérieur de la clôture éventuelle, une place de stationnement par logement.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UG.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Les plantations devront respecter une distance d'au moins 6 m par rapport à la limite de la voie ferrée et d'au moins 2 m pour les haies vives (voir annexes). Les arbres de haute tige doivent être évités côté voie ferrée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,35.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES DESTINES A UNE URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

Elle comprend les secteurs AUa et Aub qui comportent des prescriptions particulières à l'article 12

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . d'activités industrielles ;
 - . d'entrepôts ;
 - . d'hôtellerie ;
 - . agricole.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une tranche opérationnelle compatible avec les orientations d'aménagement.

La superficie de plancher hors œuvre nette des constructions ou installations à destination d'activité et de commerce ne pourra excéder 50 m².

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinages de la RD 28 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Éléments paysagers à protéger : Les éléments du patrimoine local identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet de protections prévues aux articles AU11 et AU13, en application de l'article L. 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre IX, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

Pour information :

Protection de captages d'eau potable : Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de CONDECOURT. Un autre est situé sur la commune de SAGY en limite de CONDECOURT. Dans l'attente des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de sécurité, tout déversement et stockage non lié à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien des captages et susceptibles de polluer les secteurs autour des captages sont interdits.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome des MUREAUX. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à réhabiliter ou 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.

1 - ACCES

Les accès et la desserte de l'opération devront respecter les principes et directives d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement » de la zone.

2 - VOIRIE

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 ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales sur le terrain (stockage/réutilisation/infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries.

3 - AUTRES RESEAUX

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

L'éclairage public devra être conforme aux prescriptions existantes sur la commune.

ARTICLE AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement de la RD 169.

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4m des autres voies.

CAS PARTICULIERS

Les constructions annexes, dont l'emprise au sol totale ne pourra excéder **20 m²**, pourront être édifiées au-delà de la bande d'implantation.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...)

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL
--

Aucune prescription

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
--

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

- **7 m dans une bande de 50m mesurée à partir de la RD 169**
- **5m au delà d'une bande de 50m mesurée à partir de la RD 169**

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE AU - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.
-

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudié.

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect en accord avec l'architecture traditionnelle.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, de tonalité brun-rouge, 60 au m² minimum.

Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les toitures des annexes accolées ou non au bâtiment principal pourront être remaniées ou réalisées en tuiles mécaniques si la pente est nécessaire.

Les toitures des vérandas devront être réalisées dans des matériaux de type verre, zinc ou tuiles identiques à la construction. Le polycarbonate et les panneaux isolants sont interdits.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire, beige sable ou de couleur traditionnelle, en évitant une teinte trop claire. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle...).

Les enduits traditionnels des maçonneries anciennes (enduits à la chaux ou au plâtre gros extérieur) seront restaurés ou réalisés à l'identique. Les enduits seront appliqués en plein ou à tête de pierres apparentes.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Généralités :

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire plus hautes que larges soit d'un rapport d'environ de 1 x 1,5.

Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine. Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées avec un matériau à peindre et non teinté dans la masse, de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.

Les volets en bois à barres sans écharpes ou persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants sont interdits.

Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du tableau et seront au nombre de 2 maximum par versant de toiture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être en accord avec l'existant et pourront, selon l'environnement être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit.

Leur hauteur totale sera de 1,70 m minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à 1,70 m.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peints de couleur foncée et uniformes. L'arase supérieure sera horizontale.

Les balustrades et clôtures devront être simples et en rapport avec l'habitat.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux métalliques de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

« Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

Les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Les panneaux solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...). Dans la perspective d'une pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade ».

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle du mur de clôture.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de : - la cave ancienne
- le puits.

Des travaux sur éléments protégés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

ARTICLE AU - 12 – STATIONNEMENT

Zone AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après :

Constructions à usage d'habitation :

- 3 places par logement ;
- les places « commandées », c'est à dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.
- stationnement deux roues : 1% minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m2.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place par logement ;

Autres constructions et installations :

- le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.

Secteur AUa

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

Il sera réalisé un nombre minimum de 6 places visiteurs.

ARTICLE 1AU - 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront respecter les principes et directives d'aménagement figurant dans « L'orientation d'aménagement de la zone ».

Les espaces libres de toute construction, aires de stationnement, voies ou autre surface imperméabilisée, devront représenter au moins 50% de la superficie totale de la zone.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments remarquables du paysage

La haie située à l'arrière de la zone AUa identifiée au rapport de présentation et localisée au plan de zonage devra être préservée en application de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme. La haie sera maintenue ou remplacée par des essences identiques.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,35.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE A PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

Cette zone comprend le secteur Ap qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2 et 11 en raison de son caractère paysager de qualité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'habitation**, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . **d'hôtellerie**
 - . **de commerce et d'artisanat** hormis celles autorisées à l'article 2
 - . **de bureaux et de services**
 - . **de locaux industriels**
 - . **d'entrepôts non liés à l'activité agricole.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

Secteur Ap

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

- Les constructions ou installations à destination agricole.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Zone A sauf Secteur Ap

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
- **Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations** si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (en annexe VII, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).

Sont autorisées :

- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité** à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégré au bâtiment agricole et exceptionnellement situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 250 m².
- **Les activités liées à l'activité agricole ;**
- **L'extension et l'aménagement des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières** à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
-

Secteur Ap

Les abris pour animaux dont la Surface Hors Œuvre Brute ne dépasse pas 40 m² et la hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50m dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Dans les secteurs agricoles éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg (bande de 20 m de large), toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinages de la RD28 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. En dehors des sites urbains constitués (voir carte au rapport de présentation), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

Éléments paysagers à protéger :

les haies, les mares, les chemins, identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet de protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13 en application des articles L 123.1.5-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Terrains alluvionnaires compressibles. La carte jointe au rapport de présentation, matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Pour information :

Dissolution naturelle du gypse. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il appartient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

Protection de captages d'eau potable : Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de CONDECOURT. Un autre est situé sur la commune de SAGY en limite de CONDECOURT. Dans l'attente des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de sécurité, tout déversement et stockage non lié à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien des captages et susceptibles de polluer les secteurs autour des captages sont interdits.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome des MUREAUX. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 123.1.5-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

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

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres bâtiments.

CAS PARTICULIERS

Les constructions à usage d'activités, agricole ou d'élevage, ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation ne dépendant pas de l'exploitation.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur pourra être accordé pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

L'insertion de l'équipement dans le site ne devra en aucun cas être de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L 123.1.5-6 et 7 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits, selon la charte paysagère du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur cet espace sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Espaces paysagers

Les espaces paysagers et les secteurs identifiés aux plans de zonage sont protégés en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. Leur modification ou destruction éventuelle est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

CHAPITRE N

**CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE
EST PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE
DES SITES, DES MILIEUX NATURELS ET DES
PAYSAGES.**

Elle comprend le Secteur Na qui bénéficie de
dispositions particulières à l'article 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . d'habitation,
 - . d'hébergement hôtelier,
 - . de commerce,
 - . d'artisanat, hormis celles admises à l'article 2,
 - . de bureaux et de services,
 - . de locaux industriels,
 - . d'entrepôts,
 - . agricole non liées aux activités existantes.
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs,**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public,** hormis celles admises à l'article 2,
- **Les parcs d'attraction ouverts au public.**

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **L’extension et l’aménagement des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n’excède pas 250 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
 - . les constructions provisoires et les caravanes ;
 - . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².
- **Les équipements publics ou d’intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s’ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d’une bonne intégration au paysage.
 - **L’ouverture et l’exploitation des carrières** à condition qu’elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d’un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3).
 - **Les abris pour animaux** dont la Surface Hors Œuvre Brute ne dépasse pas 40 m² et la hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50m dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

Secteur Na

Les prescriptions suivantes s’appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu’une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- Les annexes, garages et abris de jardin dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 20 m².
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les activités d'artisanat si elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d’une bonne intégration au paysage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d’effondrement lié à la présence de carrières. Un Plan de Prévention des Risques matérialise les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d’anciennes carrières.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol autorisées.

A l’intérieur de ces zones, les projets de construction font l’objet d’un avis de l’Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l’observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l’article R 111-2 du Code de l’Urbanisme.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg (bande de 20 m de large), toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Protection du captage d'eau potable : toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique dans les périmètres de protection du captage situé

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine local, les espaces paysagers et les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N13 en application de l'article L 123.1.5 – 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinages de la RD28 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. En dehors des sites urbains constitués (voir carte au rapport de présentation), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Terrains alluvionnaires compressibles. La carte jointe au rapport de présentation, matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Pour information :

Dissolution naturelle du gypse. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il appartient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Protection de captages d'eau potable : Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de CONDECOURT. Un autre est situé sur la commune de SAGY en limite de CONDECOURT. Dans l'attente des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de sécurité, tout déversement et stockage non lié à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien des captages et susceptibles de polluer les secteurs autour des captages sont interdits.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome des MUREAUX. Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 123.1.5-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

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

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

CAS PARTICULIERS

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments remarquables du paysage

La Manoir des Maroches et la nécropole mérovingienne, identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L.123.1.5 - 7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits selon la charte paysagère du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des végétaux d'essences identiques.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Espaces paysagers

Les espaces paysagers et les secteurs identifiés aux plans de zonage sont protégés en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. Leur modification ou destruction éventuelle est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.