



Réalisé par

G2C environnement

27 rue Barrault

75 013 PARIS

Avec la collaboration de

La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise



COMMUNE DE OMERVILLE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/6

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du :

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX-EN-PROVENCE - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - LYON - NANTES - NANCY - PARIS - ROUEN - BOGOTA - HÔ-CHI-MINH-VILLE - RABAT
Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

www.altereo.fr

Sommaire

Titre 1. Dispositions générales	5
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan	6
Article 2 : portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 : Division du territoire en zone	6
Article 4 : Adaptations mineures	7
Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines	8
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA	9
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	9
Section II : Conditions de l'occupation du sol	11
Article UA 3 : Accès et voirie	11
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	11
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains.....	12
Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
Article UA 9 : Emprise au sol	13
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	13
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	14
Article UA12 : Stationnement	16
Article UA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	17
Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol	17
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	17
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UH	18
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	18
Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	18
Section II : Conditions de l'occupation du sol	19
Article UH 3 : Accès et voirie	19
Article UH 4 : Desserte par les réseaux	19
Article UH 5 : Caractéristiques des terrains.....	20
Article UH 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	20
Article UH 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	20
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
Article UH 9 : Emprise au sol.....	21
Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions	22
Article UH 11 : Aspect extérieur	22

Article UH 12 : Stationnement	24
Article UH 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	25
Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol	25
Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	25
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UP	26
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	26
Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
Section II : Conditions de l'occupation du sol	28
Article UP 3 : Accès et voirie	28
Article UP 4 : Desserte par les réseaux.....	28
Article UP 5 : Caractéristiques des terrains	29
Article UP 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article UP 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	30
Article UP 9 : Emprise au sol.....	30
Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions	30
Article UP 11 : Aspect extérieur.....	30
Article UP12 : Stationnement	32
Article UP 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	33
Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol	33
Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	33
Titre 3. Dispositions applicables aux zones agricoles	34
Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone A	35
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	35
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	35
Section II : Conditions de l'occupation du sol	37
Article A 3 : Accès et voirie	37
Article A 4 : Desserte par les réseaux	37
Article A 5 : Caractéristiques des terrains	37
Article A 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article A 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	38
Article A 9 : Emprise au sol.....	38
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	39
Article A 11 : Aspect extérieur	39
Article A12 : Stationnement	41
Article A 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés	41
Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol	41
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol	41

Titre 3. Dispositions applicables aux zones naturelles	42
Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone N	43
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	43
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	43
Section II : Conditions de l'occupation du sol	46
Article N 3 : Accès et voirie.....	46
Article N 4 : Desserte par les réseaux	46
Article N 5 : Caractéristiques des terrains	47
Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	47
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..	47
Article N 9 : Emprise au sol	47
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	48
Article N 11 : Aspect extérieur	48
Article N12 : Stationnement	49
Article N 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés	49
Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol	50
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol	50
Annexe I - Définitions	52
Zonage.....	52
Occupation du sol	54
Voirie.....	55
Terrain, parcelle, superficie	56
Implantation, forme et volume de construction.....	59
Hauteur	63
Coefficient d'occupation des sols	65
Divers.....	66
Annexe II – Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentaires aux dispositions du PLU.....	68
Annexe III – Dispositions relatives aux risques liés au retrait-gonflement des sols argileux terrains alluvionnaires compressibles	69
Annexe IV – Les arbres, arbustes et haies d'essences locales du Vexin français.....	72
Annexe V – Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise	74
Annexe VI – Référentiel des couvertures des constructions existantes.....	81
Annexe VII - Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.....	86
Annexe VIII - Emplacements réservés.....	100

Titre 1. Dispositions générales

Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 : portée respective du règlement et des législations relatives à 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 zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

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.
- ✓ **UH** - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune.
- ✓ **UP** - zone d'intérêt paysager, où une urbanisation de fait est constatée.

2 – **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 les secteurs Ap et Aa.

3 – Les zones naturelles ou forestières 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.

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

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Cette zone recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de commerces et d'activités où les constructions sont souvent implantées en ordre continu. Elle regroupe les centres anciens du bourg et des hameaux de Le Mesnil et de Gerville.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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,
- Les constructions et installations à destination d'activités agricoles sauf celles autorisées à l'article UA 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 carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les habitations légères de loisirs.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'activités agricoles dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et à condition qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

DE PLUS :

- Le secteur du Parc est soumis au respect des orientations d'aménagement définies sur ce secteur.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti local, les cours communes, les voies, chemins piétons, murs de clôture, façades, bâtiments remarquables, toitures, arbres, espaces boisés, milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages 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.

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Le secteur de l'église est concerné par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées, joint aux annexes. Ces périmètres figurent également sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur des zones de risques, il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les projets 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

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux plans de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

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, chapitre IX, 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.

Canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le périmètre de protection et de stockage concernant le stockage en souterrain de gaz combustible de la région de Saint Clair sur Epte.

Tout travail dans le sous sol du périmètre de stockage ou de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services GRT gaz- Région Val de Seine – agence Ile de France Nord.

De plus, il appartient d'informer systématiquement les transporteurs dès qu'une urbanisation est envisagée à proximité des canalisations afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

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 :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

3 – VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

Les chemins piétons à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

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

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement autonome définies par le zonage d'assainissement, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Dans les secteurs en assainissement individuel, les eaux pluviales ne devront en aucun cas être dirigées vers les dispositifs d'assainissement individuel.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 – DECHETS

L'aménagement d'un local permettant de réaliser le tri sélectif des déchets devra être privilégié pour toute construction ou installation nouvelle.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription.

Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIE

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

2 – CAS PARTICULIERS

- a. Les constructions peuvent cependant être implantées à au moins 1 mètre de l'alignement des voies sous conditions :
 - que les constructions existantes voisines soient elles-mêmes implantées en retrait de cet alignement
 - que la continuité du bâti à l'alignement des voies, si elle existe, soit assurée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec l'environnement existant.
- b. Les piscines non couvertes devront obligatoirement être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie.
- c. Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.
- d. 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 de ne pas diminuer le retrait existant dans l'alignement de la construction.
- e. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

2 – MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au terrain naturel avec une distance minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture.

3 – 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 ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

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

Aucune prescription.

Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions qui ne respectent pas l'emprise au sol, dans la limite de 30 m² de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du présent PLU,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe du règlement, mesurée sur le terrain naturel à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, ne peut excéder **7 m à l'égout du toit**.

CAS PARTICULIERS

- Un dépassement de la hauteur 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.
- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services 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 extérieur

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

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT GENERAL, 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 compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

PERCEMENTS

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture sans pouvoir excéder 80cm de large pour 100cm de haut. Les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée, les volets et les portes de garage doivent être d'aspect bois peint.

Les huisseries (fenêtre et porte-fenêtres) des constructions neuves pourront être d'aspect bois peint ou alu laqué.

Les couleurs vives seront exclues. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite,...).

COUVERTURE

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées par des techniques à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des couvertures anciennes du village (Se reporter au référentiel des couvertures réalisées en annexe).

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services 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 ;
- aux bâtiments à performance énergétique.

MURS

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les couleurs vives sont interdites.

VERANDAS

Les toitures des vérandas doivent présenter un aspect de verre ou de métal.

Les trames pour la structure et les chevrons en toitures doivent être très étroites.

CLOTURES

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures devra être comprise entre 1,80m et 2,20m.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les structures tubulaires.

Dans tous les cas, c'est la nécessité d'assurer la continuité bâtie existante qui détermine leur hauteur.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique. L'araze supérieure sera horizontale.

PANNEAUX SOLAIRES

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

- ils seront proposés, prioritairement non visibles depuis l'espace public ou sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...),
- dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade ; ainsi ils

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 pompes à chaleur, les antennes paraboliques ne seront pas 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.

ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7 DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise obligatoirement à déclaration préalable, et le cas échéant, à la délivrance d'un permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Tous les murs en pierres repérés au document graphique doivent être conservés ou refaits à l'identique. Les murs de clôture peuvent être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les couvertures protégées doivent conserver leurs matériaux d'origine ou similaires aux matériaux d'origine.

Article UA12 : Stationnement

1 - GENERALITES

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche entamée de 70m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales
 - inférieure à 50m² de surface de plancher : 1 place
 - de plus de 50m² de surface de plancher : 2 places par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 12m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 40% du terrain situé dans la zone.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

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

2 – CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être maintenues à leur niveau.

Des extensions modérées des constructions existantes pourront également être autorisées, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain si leur emprise au sol est inférieure à 30 m² de surface de plancher dans la limite d'une seule fois à partir de l'approbation du présent PLU.

3 – ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable et devra respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Les alignements d'arbre, arbres isolés, espaces boisés repérés dans le rapport de présentation et au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucune prescription.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UH

Zone située en périphérie du centre-bourg et du hameau de Le Mesnil.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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 et installations à destination d'activités agricoles sauf celles autorisées à l'article UH 2.
- Les constructions ou installations à destination d'activité industrielle, d'entrepôt.
- 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 le stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'activités agricoles dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et à condition qu'elles soient existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti local, les cours communes, les voies, chemins piétons, murs de clôture, façades, bâtiments remarquables, toitures, arbres, espaces boisés, milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet des protections prévues aux articles UH 3, UH 11 et UH 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 du présent règlement.

Canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le périmètre de protection et de stockage concernant le stockage en souterrain de gaz combustible de la région de Saint Clair sur Epte.

Tout travail dans le sous sol du périmètre de stockage ou de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services GRT gaz- Région Val de Seine – agence Ile de France Nord.

De plus, il appartient d'informer systématiquement les transporteurs dès qu'une urbanisation est envisagée à proximité des canalisations afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 : Accès et voirie

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 :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

3 – VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

Les chemins piétons à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Article UH 4 : Desserte par les réseaux

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

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement autonome définies par le zonage d'assainissement, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. Dans les secteurs en assainissement individuel, les eaux pluviales ne devront en aucun cas être dirigées vers les dispositifs d'assainissement individuel.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 – DECHETS

L'aménagement d'un local permettant de réaliser le tri sélectif des déchets devra être privilégié pour toute construction ou installation nouvelle.

Article UH 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription.

Article UH 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIE

Les façades sur voies des constructions doivent être édifiées en respectant un retrait compris entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

2 – CAS PARTICULIERS

- a. Les piscines non couvertes devront obligatoirement être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie.
- b. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pour la bande d'implantation (délimitée sur le document graphique au lieu-dit « Le Mesnil »), à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.
- c. 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 de ne pas diminuer le retrait existant dans l'alignement de la construction.
- d. Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.
- e. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Article UH 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites latérales soit en respectant les marges d'isolement définies ci-après.

2 – MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture.

3 – CAS PARTICULIERS

- a. 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 ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- b. Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.
- c. Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Toutes constructions à usage d'habitation édifiées sur un même terrain devront respecter une marge d'isolement de 4 m les unes par rapport aux autres.

CAS PARTICULIER

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² de surface de plancher.

Article UH 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions qui ne respectent pas l'emprise au sol, dans la limite de 30 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur 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.

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

Article UH 11 : Aspect extérieur

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

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT GENERAL, 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 compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

PERCEMENTS

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les châssis de toit doivent être non encastrés dans la couverture sans pouvoir excéder 80cm de large pour 100cm de haut. Les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée, les volets et les portes de garage doivent être d'aspect bois peint.

Les huisseries (fenêtre et porte-fenêtres) des constructions neuves pourront être d'aspect bois peint ou alu laqué.

Les couleurs vives seront exclus. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite,...).

COUVERTURE

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées par des techniques à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des couvertures anciennes du village (Se reporter au référentiel des couvertures réalisées en annexe).

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures..

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles
- aux constructions ou installations nécessaires aux services 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
- aux bâtiments à performance énergétique.

MURS

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les couleurs vives sont interdites.

VERANDAS

Les toitures des vérandas doivent présenter un aspect de verre ou de métal.

Les trames pour la structure et les chevrons en toitures doivent être très étroites.

CLOTURES

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les structures tubulaires.

Dans tous les cas, c'est la nécessité d'assurer la continuité bâtie existante qui détermine leur hauteur.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique. L'araze supérieure sera horizontale.

PANNEAUX SOLAIRES

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

- ils seront proposés, prioritairement non visibles depuis l'espace public ou sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...),
- dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade ; ainsi ils 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 pompes à chaleur, les antennes paraboliques ne seront pas 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.

ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7 DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise obligatoirement à déclaration préalable, et le cas échéant, à la délivrance d'un permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Tous les murs en pierres repérés au document graphique doivent être conservés ou refaits à l'identique. Les murs de clôture peuvent être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les couvertures protégées doivent conserver leurs matériaux d'origine ou similaires aux matériaux d'origine.

Article UH 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales
 - inférieure à 50m² de surface de plancher : 1 place
 - de plus de 50m² de surface de plancher : 2 places par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher
- pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 12m² de restaurant.

- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UH 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 - PLANTATIONS

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

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

2 - CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Des extensions modérées des habitations existantes pourront également être autorisées, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain si leur emprise au sol est inférieure à 30 m² dans la limite d'une seule fois à partir de l'approbation du présent PLU.

3 – ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable et devra respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Les alignements d'arbre, arbres isolés, espaces boisés repérés dans le rapport de présentation et au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UP

Zone d'urbanisation de fait ou la valorisation du paysage est un enjeu important.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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'habitation (hormis celles autorisées à l'article UP 2), d'activités industrielles, d'activités agricoles, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôt.
- 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 carrières.
- Les décharges et dépôts de véhicule.
- Les dépôts de toute nature.
- Les habitations légères de loisirs.

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la surface de plancher est supérieure à 60m² et dans la limite de 30m² de surface de plancher,
- les constructions annexes des constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure à 10m².

RISQUES, PROTECTIONS ET NUISANCES

Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti local, les cours communes, les voies, chemins piétons, murs de clôture, façades, bâtiments remarquables, toitures, arbres, espaces boisés, milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet des protections prévues aux articles UP 3, UP 11 et UP 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 du présent règlement.

Risque d'inondation pluviale

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux plans de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, toute construction devrait 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.

Canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le périmètre de protection et de stockage concernant le stockage en souterrain de gaz combustible de la région de Saint Clair sur Epte.

Tout travail dans le sous sol du périmètre de stockage ou de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services GRT gaz- Région Val de Seine – agence Ile de France Nord.

De plus, il appartient d'informer systématiquement les transporteurs dès qu'une urbanisation est envisagée à proximité des canalisations afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UP 3 : Accès et voirie

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 :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

3 – VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

Les chemins piétons à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

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

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement autonome définies par le zonage d'assainissement, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Dans les secteurs en assainissement individuel, les eaux pluviales ne devront en aucun cas être dirigées vers les dispositifs d'assainissement individuel.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 – DECHETS

L'aménagement d'un local permettant de réaliser le tri sélectif des déchets devra être privilégié pour toute construction ou installation nouvelle.

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription.

Article UP 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement

2 – CAS PARTICULIERS

Les piscines devront obligatoirement être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie.

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant dans l'alignement de la construction.

Article UP 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges d'isolement définies ci-après.

2 – PAR RAPPORT AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture.

3 – CAS PARTICULIERS

- a. 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 ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- b. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.
- c. Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

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

Aucune prescription.

Article UP 9 : Emprise au sol

Aucune prescription.

Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur 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.

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions ou installations nécessaires aux services 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 environnant.

Article UP 11 : Aspect extérieur

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

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT GENERAL, 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 compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

PERCEMENTS

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les châssis de toit doivent être seront encastrés dans la couverture sans pouvoir excéder 80cm de large pour 100cm de haut. Les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée, les volets et les portes de garage doivent être d'aspect bois peint.

Les huisseries (fenêtre et porte-fenêtres) des constructions neuves pourront être d'aspect bois peint ou alu laqué.

Les couleurs vives seront exclus. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite,...).

COUVERTURE

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées par des techniques à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des couvertures anciennes du village (Se reporter au référentiel des couvertures réalisées en annexe).

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures..

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles
- aux constructions ou installations nécessaires aux services 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
- aux bâtiments à performance énergétique.

MURS

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les couleurs vives sont interdites.

VERANDAS

Les toitures des vérandas doivent présenter un aspect de verre ou de métal.

Les trames pour la structure et les chevrons en toitures doivent être très étroites.

CLOTURES

Les clôtures, qui en bordure de rue sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les structures tubulaires.

Dans tous les cas, c'est la nécessité d'assurer la continuité bâtie existante qui détermine leur hauteur.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique. L'araze supérieure sera horizontale.

PANNEAUX SOLAIRES

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

- ils seront proposés, prioritairement non visibles depuis l'espace public ou sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...),
- dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade ; ainsi ils 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 pompes à chaleur, les antennes paraboliques ne seront pas 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.

ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7 DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise obligatoirement à déclaration préalable, et le cas échéant, à la délivrance d'un permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Tous les murs en pierres repérés au document graphique doivent être conservés ou refaits à l'identique. Les murs de clôture peuvent être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les couvertures protégées doivent conserver leurs matériaux d'origine ou similaires aux matériaux d'origine.

Article UP12 : Stationnement

1 - GENERALITES

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place par tranche entamée de 70m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50m² de surface de plancher : 2 emplacements par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UP 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 60% du terrain situé dans la zone.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales annexée au règlement

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

2 – CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Des extensions modérées des habitations existantes pourront également être autorisées, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m².

Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucune prescription.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone A

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs :

- A pouvant accueillir des grands bâtiments de type corps de ferme.
- Aa pouvant accueillir des petits bâtiments.
- Ap ne pouvant accueillir aucune construction en raison de la qualité paysagère.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone agricole sont interdites toutes les constructions ou utilisations du sol non autorisées à l'article A2, y compris le changement de destination.

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

SONT ADMIS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services 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 affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne fassent pas obstacles à l'écoulement permanent ou temporaire de l'eau et qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone. En cas d'implantation en pente, seuls sont autorisés les exhaussements sans pouvoir excéder une hauteur de 1,50 mètre.

HORMIS DANS LES SECTEURS AP, LES DISPOSITIONS SUIVANTES SONT ADMISES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DE LA ZONE A :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion l'exploitation agricole, ainsi que les extensions et les aménagements de confort, 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 (arrêtés actuellement en vigueur en annexe)
- Les constructions, ainsi que les extensions et les aménagements de confort, 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 de plancher totale de 150 m².

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Eléments paysagers et naturels à protéger au titre de l'article L 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme :

Le patrimoine bâti local, les sentes et les haies arbustives, les espaces boisés, milieux naturels identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A11 et A 13 en application de l'article L 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Risque d'inondation pluviale :

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux plans de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :

En dehors du site urbain constitué, tel que défini dans le rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

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 du présent règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide :

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, toute construction devrait 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.

Risque de tassement de terrains liés à des sols compressibles (ancienne décharge au lieu-dit « La Ruine de Launaie ») :

Ces terrains réaménagés par remblais, constituent des zones compressibles présentant un faible taux de travail. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagé, une étude de sol préalable est préconisée.

Canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le périmètre de protection et de stockage concernant le stockage en souterrain de gaz combustible de la région de Saint Clair sur Epte.

Tout travail dans le sous sol du périmètre de stockage ou de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services GRT gaz- Région Val de Seine – agence Ile de France Nord.

De plus, il appartient d'informer systématiquement les transporteurs dès qu'une urbanisation est envisagée à proximité des canalisations afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

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 :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

3 – VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

Les chemins piétons à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

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

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement autonome définies par le zonage d'assainissement, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Dans les secteurs en assainissement individuel, les eaux pluviales ne devront en aucun cas être dirigées vers les dispositifs d'assainissement individuel.

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 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription.

Article A 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

2 – CAS PARTICULIERS

- a. 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 de ne pas diminuer le retrait existant dans l'alignement de la construction.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Article A 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives. La marge d'isolement (L) est portée à 6 mètres pour les autres bâtiments.

Les exploitations agricoles nouvelles doivent être édifiées à une distance (L) de 20 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2 – CAS PARTICULIERS

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait (L) de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

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

Aucune prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

DANS LA ZONE A :

Aucune prescription.

DANS LE SECTEUR AA :

Aucune prescription.

DANS LE SECTEUR AP :

Aucune prescription.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

DANS LA ZONE A :

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **10 m** à l'égout du toit.

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

DANS LE SECTEUR AA :

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

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

DANS LE SECTEUR AP :

Aucune prescription.

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 A 11 : Aspect extérieur

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

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

COUVERTURE

Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées par des techniques à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des couvertures anciennes du village (Se reporter au référentiel des couvertures réalisées en annexe).

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles
- aux constructions ou installations nécessaires aux services 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.
- aux bâtiments à performance énergétique.

MURS

Enduits, revêtements des constructions à usage d'habitation :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les couleurs vives sont interdites.

MENUISERIES EXTERIEURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée, les volets et les portes de garage seront d'aspect bois peint.

Les huisseries (fenêtre et porte-fenêtres) des constructions à usage d'habitation pourront être d'aspect bois peint ou alu laqué.

Les couleurs vives seront exclus. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite,...).

PANNEAUX SOLAIRES

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

- ils seront proposés prioritairement non visibles du domaine public ou sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...),
- dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade ; ainsi ils 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 pompes à chaleur, les antennes paraboliques ne seront pas 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.

ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7 DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise obligatoirement à déclaration préalable, et le cas échéant, à la délivrance d'un permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Tous les murs en pierres repérés au document graphique doivent être conservés ou refaits à l'identique. Les murs de clôture peuvent être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les couvertures protégées doivent conserver leurs matériaux d'origine ou similaires aux matériaux d'origine.

Article A12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Sur l'unité foncière recevant une construction à usage d'habitation il est exigé d'aménager au moins une place de stationnement par tranche entamée de 70m² de surface de plancher,

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article A 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

1 – OBLIGATION DE PLANTER

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

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.

2 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Tout défrichement est interdit.

3 – ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable et devra respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Les alignements d'arbre, arbres isolés, espaces boisés repérés dans le rapport de présentation et au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucune prescription.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone N

Cette zone naturelle ou forestière est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend les secteurs :

- Na dans lequel est autorisé le changement de destination des constructions existantes à usage artisanale
- Nh dans lequel les extensions des constructions existantes sont autorisées suivant les conditions édictées à l'article N 2.
- Ne dans lequel est autorisée la construction d'équipements publics, supportant des usages sportifs et/ou de loisirs

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions ou utilisations du sol, y compris le changement de destination, sauf celles autorisées à l'article 2.

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

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N SONT ADMIS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle.
- Les abris à chevaux dont la surface de plancher ne dépasse pas 40m² et dont la hauteur (H) définie en annexe du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50 m dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne fassent pas obstacles à l'écoulement permanent ou temporaire de l'eau et qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone. En cas d'implantation en pente, seuls sont autorisés les exhaussements sans pouvoir excéder une hauteur de 1,50 mètre.

DE PLUS, LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES S'APPLIQUENT COMPLEMENTAIREMENT A CELLES COMMUNES DE LA ZONE :

DANS LE SECTEUR Na SONT ADMISES :

- Le changement de destination des constructions existantes à usage artisanal compatibles avec l'environnement de la zone.
- Les extensions et l'aménagement des constructions régulièrement autorisées dans la limite d'une seule extension de 20m² de surface de plancher à partir de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher.

DANS LE SECTEUR Nh SONT ADMISES :

- L'extension des habitations régulièrement autorisées dans la limite d'une seule extension de 20m² de surface de plancher à partir de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sans pouvoir excéder une surface de plancher de 200m².
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes régulièrement édifiées.

DANS LE SECTEUR Ne SONT ADMISES :

- La construction d'équipements publics à vocation de sport et/ou de loisirs.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti local, les sentes, les haies arbustives, les espaces boisés, les milieux naturels 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.

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Le secteur de la Jouque à la Poule est concerné par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées, joint aux annexes. Ces périmètres figurent également sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur des zones de risques, il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les projets 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 ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement et d'aggraver le risque ailleurs seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

En dehors du site urbain constitué, tel que défini dans le rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

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 du présent règlement.

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, toute construction devrait 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.

Point de captage d'eau potable

Un captage d'alimentation en eau potable est situé au lieu-dit « bois saint-martin ». Il incombe de respecter les périmètres de protection figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique ainsi que les prescriptions qui s'y rapportent.

Pour tout projet situé en secteur NATURA 2000

Dans les zones situées en secteurs NATURA 2000, il pourra être exigé la réalisation d'une étude d'incidences.

Canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le périmètre de protection et de stockage concernant le stockage en souterrain de gaz combustible de la région de Saint Clair sur Epte.

Tout travail dans le sous sol du périmètre de stockage ou de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services GRT gaz- Région Val de Seine – agence Ile de France Nord.

De plus, il appartient d'informer systématiquement les transporteurs dès qu'une urbanisation est envisagée à proximité des canalisations afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

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 :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

3 – VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

Les chemins piétons à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement autonome définies par le zonage d'assainissement, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur.

De plus, dans les terrains alluvionnaires compressibles reportés sur les documents graphiques, les dispositifs d'assainissement autonome doivent présenter une installation hors-sol.

Eaux pluviales

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Dans le secteur Na, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un prétraitement.

Dans les secteurs en assainissement autonome, les eaux pluviales ne devront en aucun cas être dirigées vers les dispositifs d'assainissement autonome.

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 : Caractéristiques des terrains

Aucune prescription.

Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

2 – CAS PARTICULIERS

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant une largeur (L) minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 – CAS PARTICULIERS

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

3 – RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

De part et d'autres des cours d'eau représentés sur le document graphique, les constructions doivent respecter un retrait de 15 mètres.

Cette disposition ne s'applique aux constructions existantes sans diminuer le retrait préexistant.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les unes par rapport aux autres les constructions doivent respecter une distance de 8 mètres minimum.

Article N 9 : Emprise au sol

Aucune prescription.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

CAS PARTICULIER

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 extérieur

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

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

MURS

Les couleurs vives sont interdites.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite,...).

PANNEAUX SOLAIRES

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

- ils ne devront pas être visibles du domaine public,
- ils seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...),
- dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade ; ainsi ils 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.

ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7 DU CODE DE L'URBANISME

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise obligatoirement à déclaration préalable, et le cas échéant, à la délivrance d'un permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Tous les murs en pierres repérés au document graphique doivent être conservés ou refaits à l'identique. Les murs de clôture peuvent être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les couvertures protégées doivent conserver leurs matériaux d'origine ou similaires aux matériaux d'origine.

Article N12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Sauf pour le secteur Na, l'aménagement de place de stationnement n'est pas autorisé dans la zone N.

2 – CAS PARTICULIERS

Dans la zone Na :

Sur l'unité foncière recevant une construction d'activité artisanale il est exigé d'aménager 2 emplacements par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article N 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 70% du terrain situé dans la zone.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

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.

2 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques 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.

3 – ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°

Toute intervention portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable et devra respecter les prescriptions prévues en annexe VII du présent règlement.

Les alignements d'arbre, arbres isolés, espaces boisés repérés dans le rapport de présentation et au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

Section III : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucune prescription.

ANNEXES

Numéro	Titre
I	Définitions
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU
III	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux Terrains alluvionnaires compressibles
IV	Les arbres, arbustes et haies d'essences locales
V	Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise
VI	Référentiel des couvertures des constructions existantes
VII	Eléments identifiés au titre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
VIII	Emplacements réservés

Annexe I - Définitions

Zonage

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

EMPLACEMENT RESERVE :

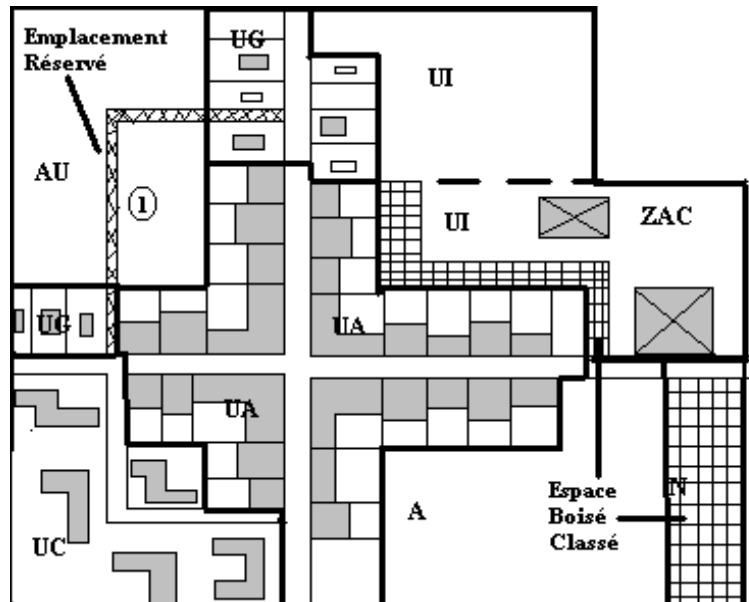
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Voir définition pages suivantes.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...) de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.



Occupation du sol

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 ha et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 ha et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- ✓ la commodité du voisinage,
- ✓ la sécurité,
- ✓ la salubrité,
- ✓ la santé publique,
- ✓ l'agriculture,
- ✓ la protection de la nature et de l'environnement,
- ✓ la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

C'est l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une autorisation préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Voirie

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

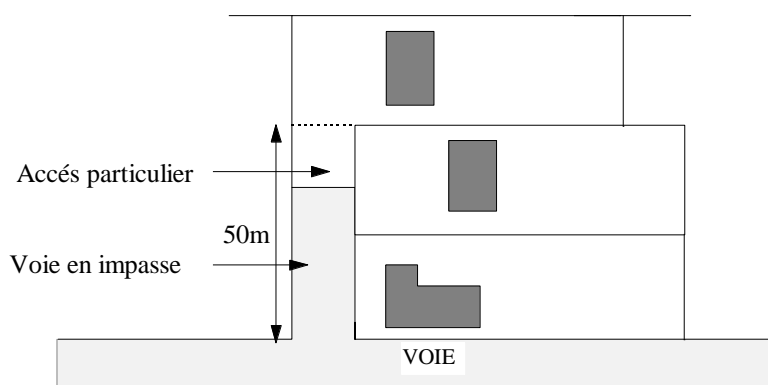
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

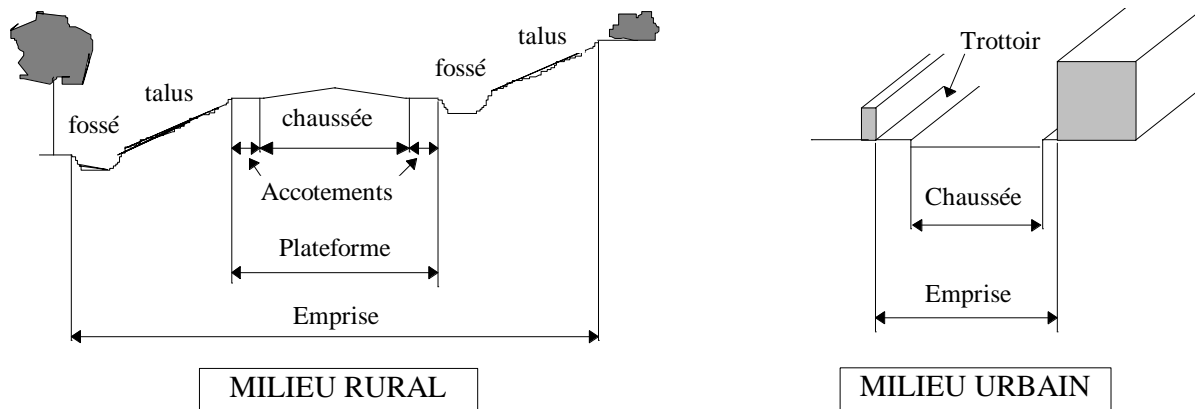


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Terrain, parcelle, superficie

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Exemple :

Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur X constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
 La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

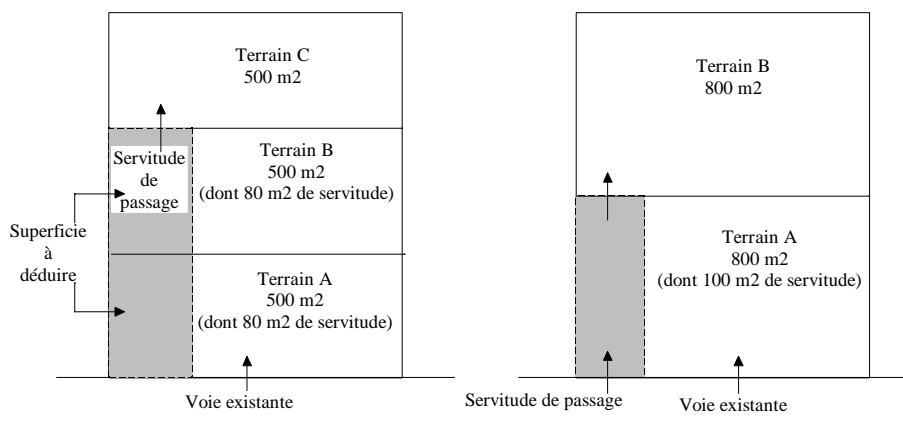
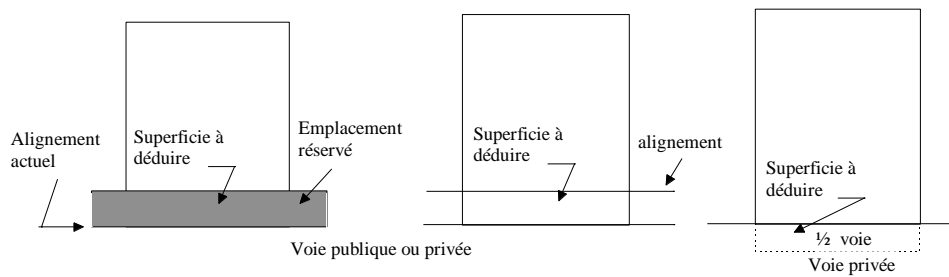
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager ou la déclaration préalable peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (article R 123-10 du code de l'urbanisme).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

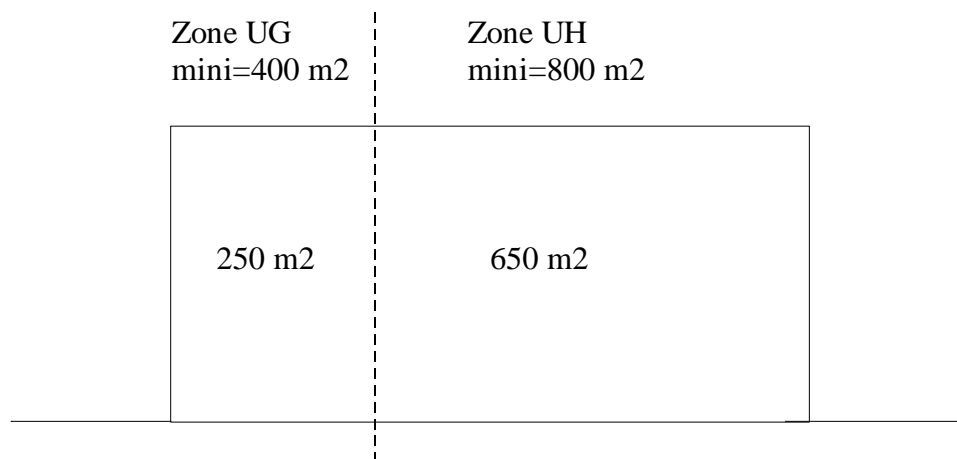
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines

Exemple :



Une unité foncière de 900m² se trouve en partie en zone UG (250m²) et en zone UH (650m²)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m².

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m².

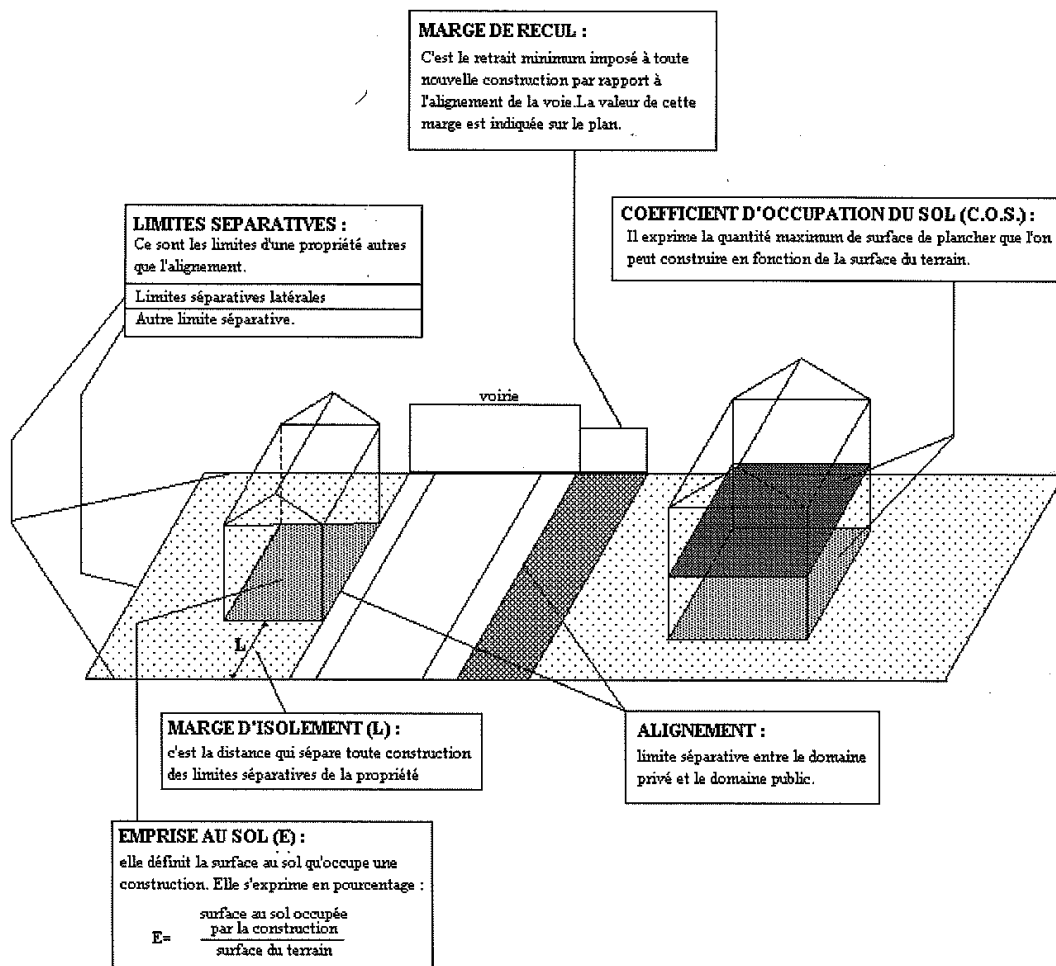
L'ensemble (900m²) peut être constructible si les articles UG 5 et UH 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain (dans le cas présent UH : minimum 800m²).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Implantation, forme et volume de construction



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

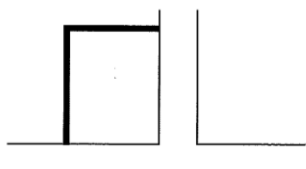


Fig 1

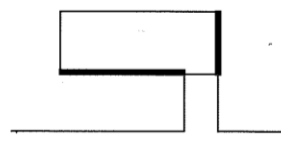


Fig 2

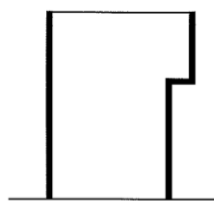


Fig 3

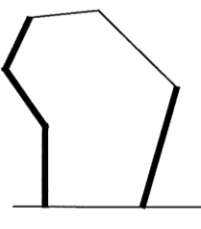


Fig 4

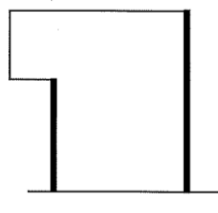


Fig 5

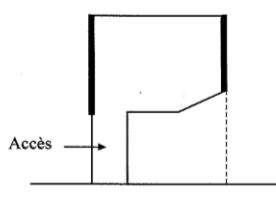


Fig 6

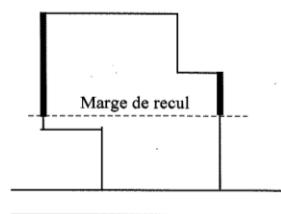


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

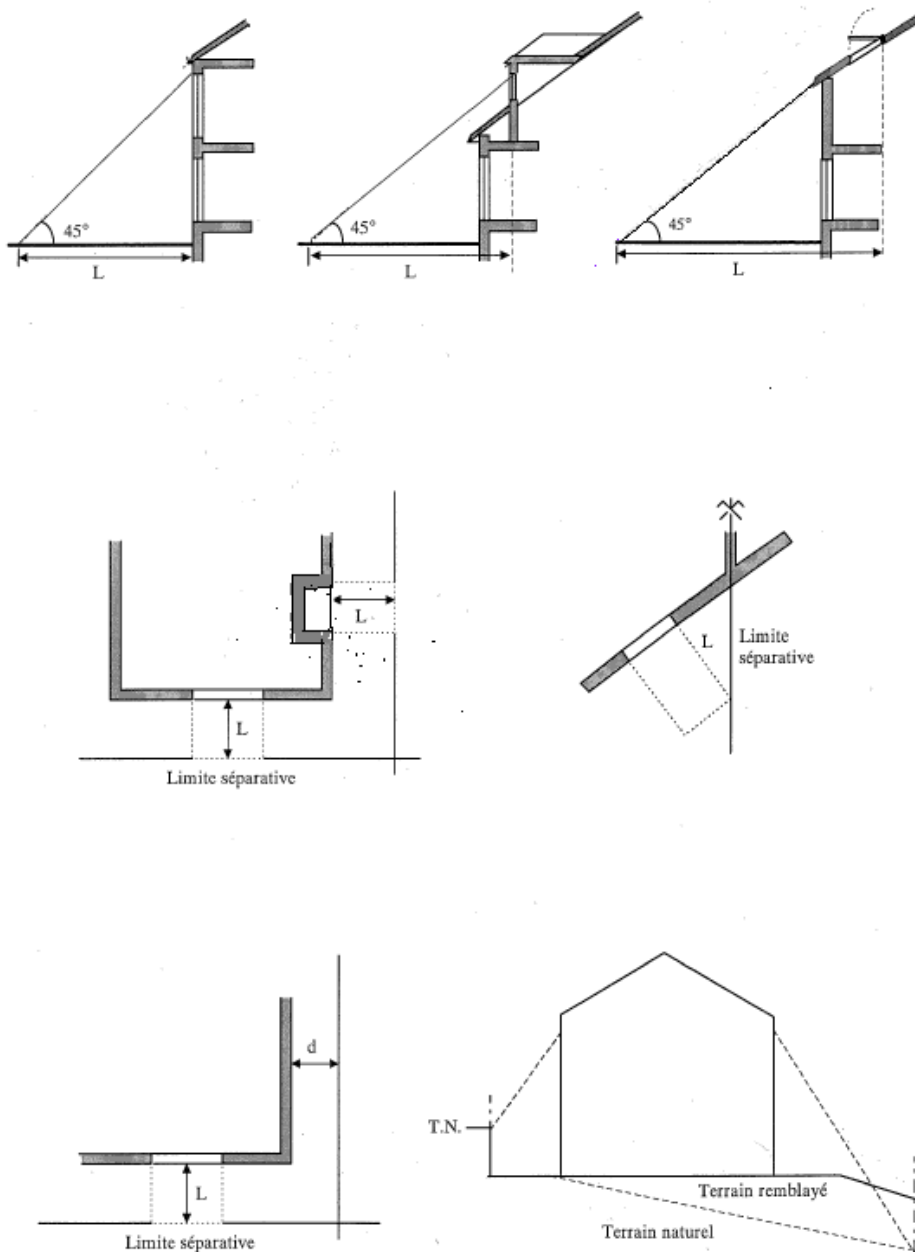
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant. Pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appui du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

1. de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
2. de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²,
3. d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
4. d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

Hauteur

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

Cas particulier :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

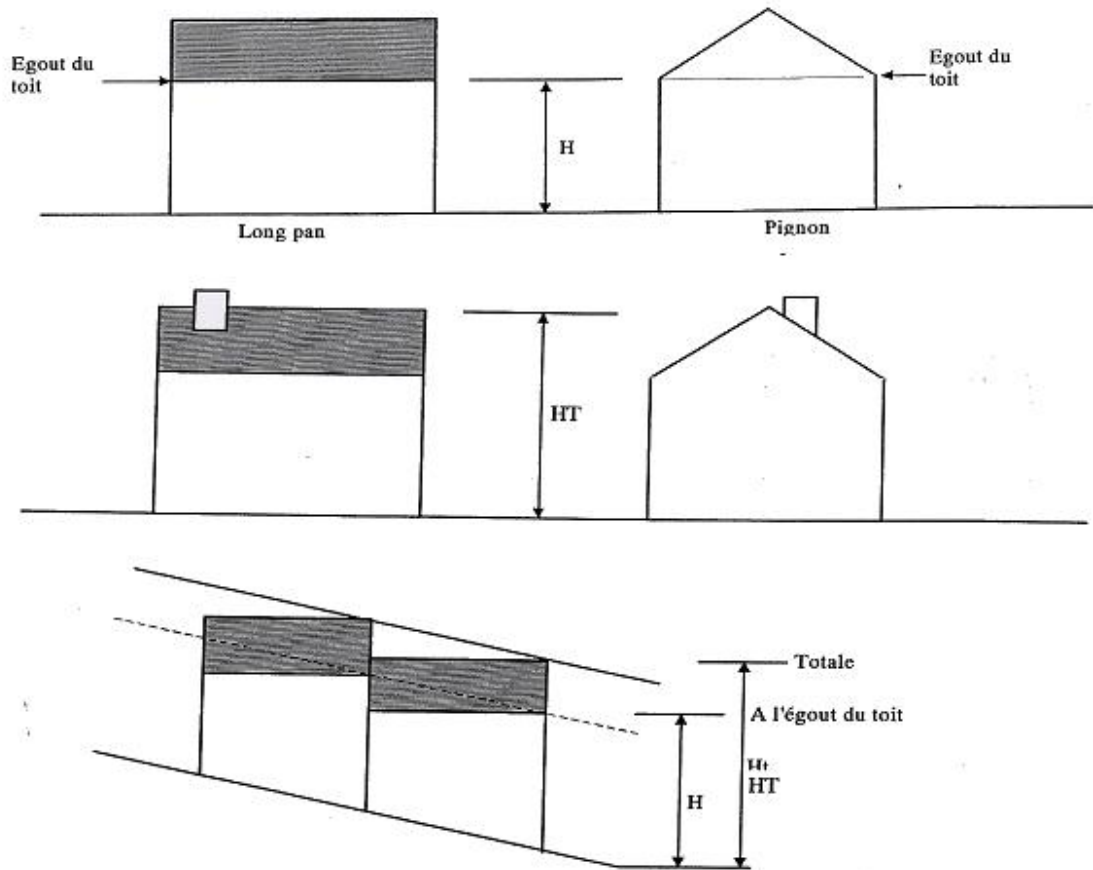
Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Coefficient d'occupation des sols

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :
 $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de plancher.

Un dépassement du COS de 20% pourra être autorisé pour la réalisation de logements sociaux sur délibération de la Commune (article L 127-1 du Code de l'Urbanisme).

Un dépassement du COS de 20% pourra être autorisé pour les constructions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat sur délibération de la Commune (article L 128-1 du Code de l'Urbanisme).

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser

$1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

Divers

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- ✓ de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- ✓ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- ✓ des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- ✓ un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- ✓ des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1^{er} avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction ;

Annexe II – Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

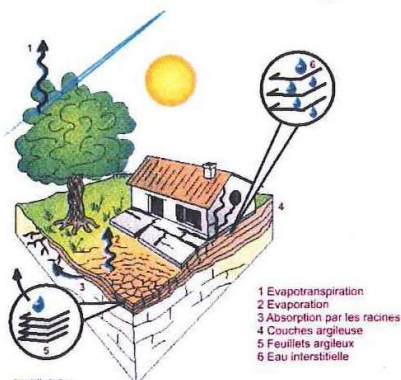
Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexe III – Dispositions relatives aux risques liés au retrait-gonflement des sols argileux terrains alluvionnaires compressibles



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



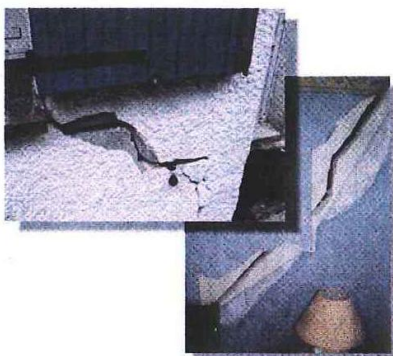
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

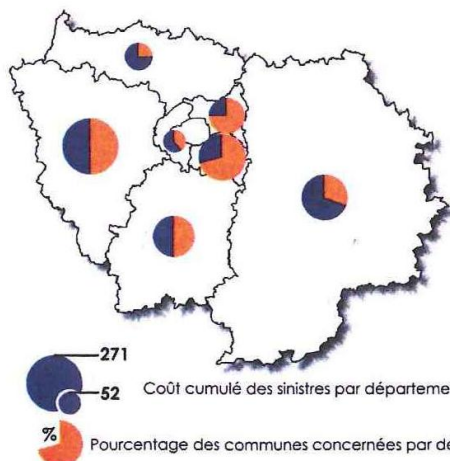
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

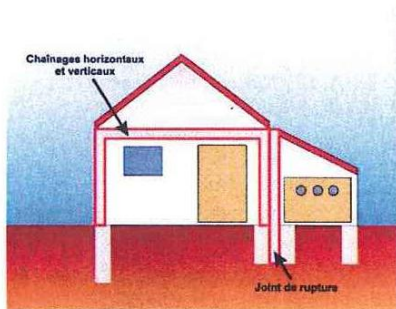
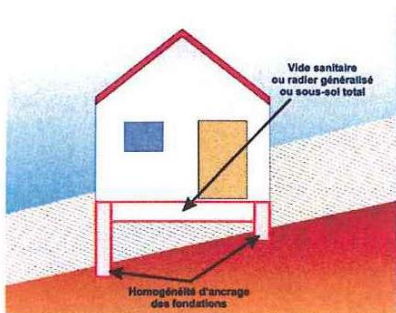
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

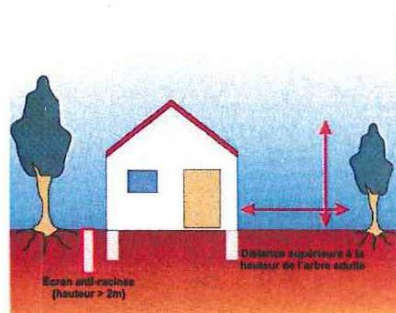
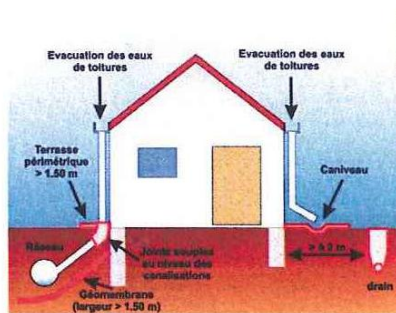
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

Terrains alluvionnaires compressibles :

Les alluvions argileuses et compressibles présentent un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²).

Précautions

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque de tassement de sol afin de prendre les dispositions suivantes :

- Avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.
- La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sols hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables aux plans hygiénique et sanitaire.

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Val d'Oise – SUADD/BPR

Annexe IV – Les arbres, arbustes et haies d'essences locales du Vexin français

- 38 -

Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français

Végétaux de haie

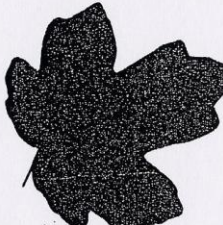
- Aubépine ou épine blanche ☼
- Buis commun ●
- Charme commun ℓ
- Cornouiller mâle ☼ *
- Cornouiller sanguin ☼ *
- Cytise ☼
- Érable champêtre *
- Fusain d'Europe ☼
- Hêtre vert ℓ
- Houx ●
- Lilas commun ☼
- Noisetier coudrier
- Prunellier ou épine noire ☼
- Sureau noir ☼
- Troène commun ● ☼
- Viome lantane ☼
- Viome obier ☼ *

Végétaux ornementaux

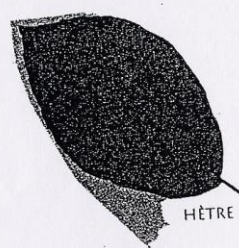
- Amélanchier ☼ *
- Cornouiller ornemental *
- Groseillier à fleurs ☼
- Laurier ●
- Seringat ☼

Végétaux pour brise-vent

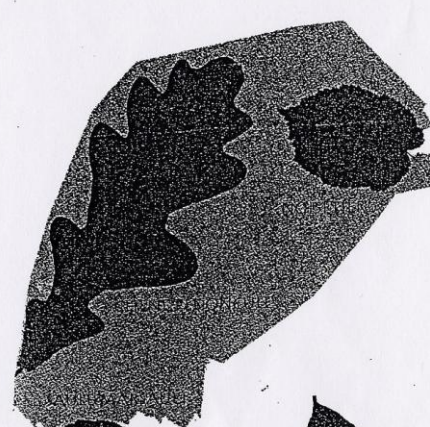
- Alisier blanc
- Aulne glutineux
- Charme commun ℓ
- Châtaignier *
- Chêne pédonculé ℓ
- Chêne sessile ℓ
- Érable champêtre *
- Frêne
- Hêtre vert ℓ
- Merisier ☼
- Saule argenté ou osier blanc
- Saule marsault ou osier cendré
- Sorbier des oiseleurs ☼




ÉRABLE CHAMPÊTRE




HÊTRE




FUSAIN D'EUROPE




HOUX



FUSAIN D'EUROPE



HOUX




















GLUTINEUX

- Feuillage persistant
- ☼ Floraison
- * Intérêt automnal
- ℓ Feuillage marcescent *









* marcescent : se dit du feuillage*roux restant l'hiver sur les arbres





Parc naturel régional du Vexin français

Végétaux champêtres

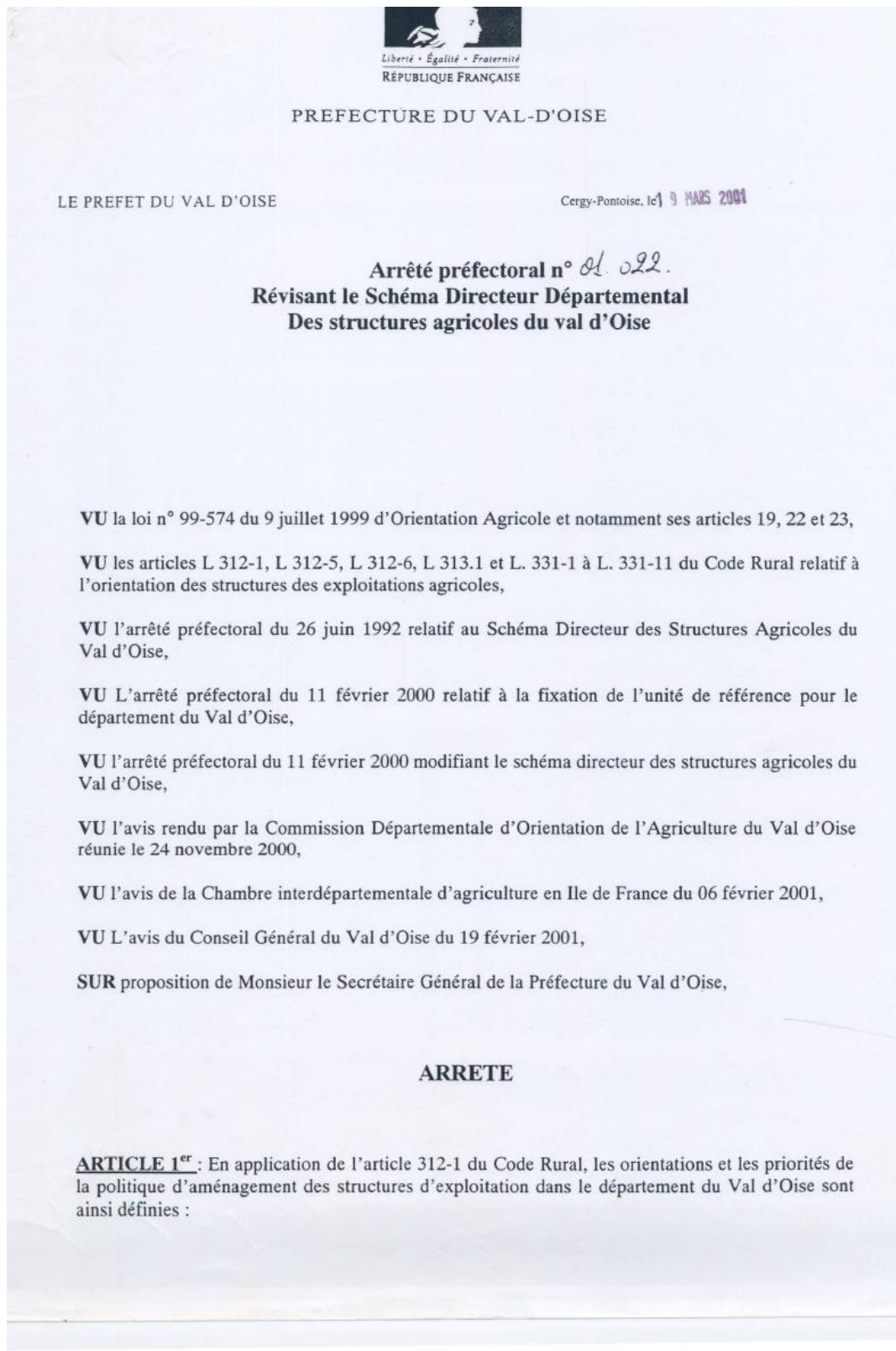
Aubépine ou épine blanche 
Prunellier
Buis commun 
Charme commun 
Cornouiller mâle  
Cornouiller sanguin  
Eglantier 
Erable champêtre 
Fusain d'Europe 
Framboisier
Hêtre vert 
Houx 
Lilas commun 
Noisetier coudrier
Prunellier ou épine noire 
Troène commun  
Viorne obier 
Viorne lantane
Néflier
Mûrier sauvage

Végétaux ornementaux

Amélanhier  
Pommier à fleurs 
Groseillier à fleurs  
Seringat 
Laurier tin  

	Feuillage persistant
	Floraison
	Intérêt automnal
	Feuillage marcescent

Annexe V – Arrêtes préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise



- a) les orientations ont pour objectifs :
- de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations, une fois celles-ci réalisées.
 - d'assurer la reconstitution des exploitations ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation.
 - d'éviter le démembrement d'exploitations familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à 0,5 fois l'unité de référence,
 - d'encourager la transmission ou la reconstitution des exploitations familiales,
 - de permettre le maintien de l'emploi en milieu rural.

b) En fonction des orientations, les priorités sont ainsi définies :

1°. lorsque le bien objet de la demande a une superficie supérieure ou égale à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant.
2. Installation d'un jeune agriculteur.
3. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Ile de France.
4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,
5. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile de France.
6. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

2°. Lorsque le bien objet de la demande, a une superficie inférieure à 0,5 fois l'unité de référence, les autorisations sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant.
2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.
3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile de France.
4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.
5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.
6. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Ile de France.

ARTICLE 2 : L'unité de référence pour le département du Val d'Oise est fixée dans les conditions suivantes :

Grandes cultures et polyculture élevage : 80 ha

Productions légumières :

- cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 16 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 3 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 1 ha 20 a

Pépinières :

- jeunes plants : 2 ha
- autres pépinières : 10 ha

Arboriculture :

- hautes tiges : 22 ha
- basses tiges : 16 ha

Cultures florales :

- de plein air : 3 ha 20 a
- sous abri (serres froides, châssis) : 1 ha 10 a
- serres ou châssis chauffés : 50 a
- pivoines : 4 ha

Champignonnières : 2 ha

Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 11 ha

- Pisciculture : 0,4 ha

ARTICLE 3 :

En application de l'article 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation est fixée dans les conditions suivantes :

- grandes cultures et polyculture élevage : 40 ha.

Productions légumières :

- cultures légumières de plein champ (terre ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises) : 8 ha
- cultures maraîchères sous abris froids : 1 ha 50 a
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 0,6 ha

Pépinières :

- jeunes plants : 1 ha
- autres pépinières : 5 ha

Arboriculture :

- hautes tiges : 11 ha
- basses tiges : 8 ha

Cultures florales :

- de plein air : 1,60 ha
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha
- pivoines : 2 ha

- Champignonnières : 1 ha

- Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 5,50 ha

- Cressonnières : 0,32 ha

- Aquaculture : 0,20 ha

ARTICLE 4 :

En application de l'article L 331-2 du Code Rural, sont soumises à autorisation préalable, les opérations suivantes :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 0,5 fois l'unité de référence ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

3°) Les agrandissements ou réunions d'exploitation pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.

ARTICLE 5 :

En application de l'article 11 de la loi n° 89-19 du 06 janvier 1986 relative à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite, article fixant la limite maximale exploitable sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, cette limite est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6 :

Les arrêtés préfectoraux du 26 juin 1992 relatifs au schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise, du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise et du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur départemental des structures du Val d'Oise, sont abrogés.

ARTICLE 7 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val d'Oise.

Le Préfet

Michel MATHIEU



PREFECTURE DU VAL D'OISE

Direction départementale de
L'agriculture et de la forêt
Du Val d'Oise

LE PREFET
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

ARRETE N° 2006-81

Modifiant l'arrêté du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise

VU l'article L. 311-1, L312-5, L312-6, L312-1 et L331-1 à L331-11 du code rural,
VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,
VU l'arrêté préfectoral n° 01-022 en date du 19 mars 2001 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise
VU l'avis rendu par la commission départementale d'orientation de l'agriculture du Val d'Oise réunie le 15 décembre 2006,
VU la délibération prise par la chambre interdépartementale de l'agriculture d' Ile de France en date du 29 novembre 2006
SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

La valeur de l'unité de référence pour le secteur « **Grandes cultures et polyculture élevage** » mentionnée à l'article 2 de l'arrêté du 19 mars 2001 est remplacée par **120 ha**.

ARTICLE 2 :

Le 1°) et le 2°) de l'article 4 de l'arrêté du 19 mars 2001 sont modifiés ainsi qu'il suit :

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.

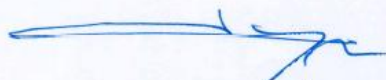
2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.

ARTICLE 3 :

Le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt du Val d'Oise par intérim, puis le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

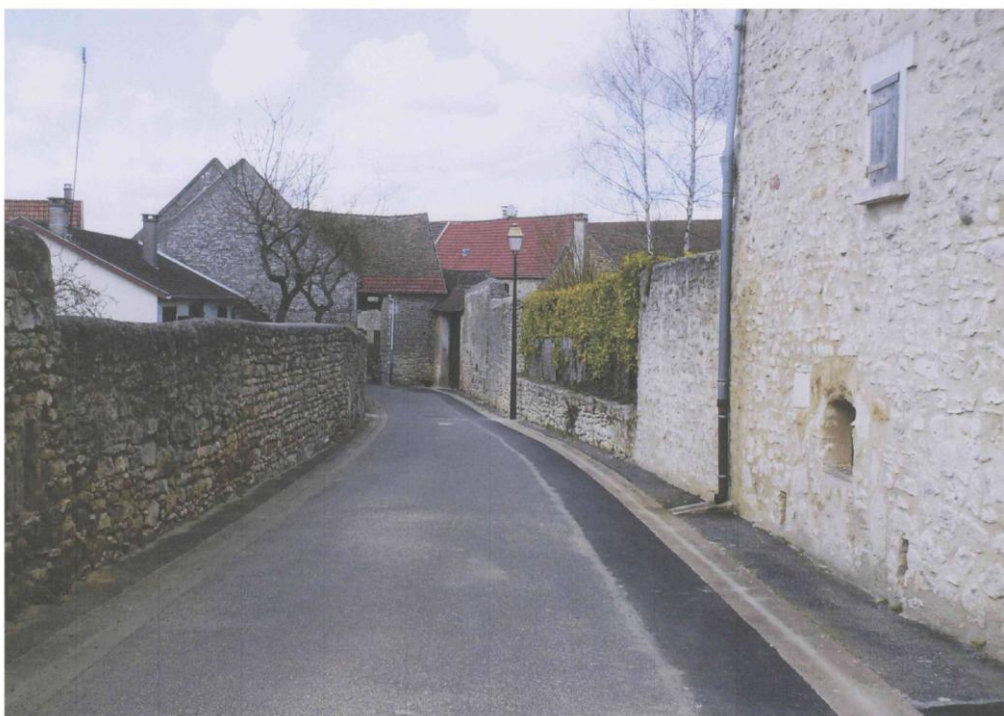
Fait à CERGY PONTOISE, le - 2 JAN. 2007

Le Préfet



Christian LEYRIT

Annexe VI – Référentiel des couvertures des constructions existantes



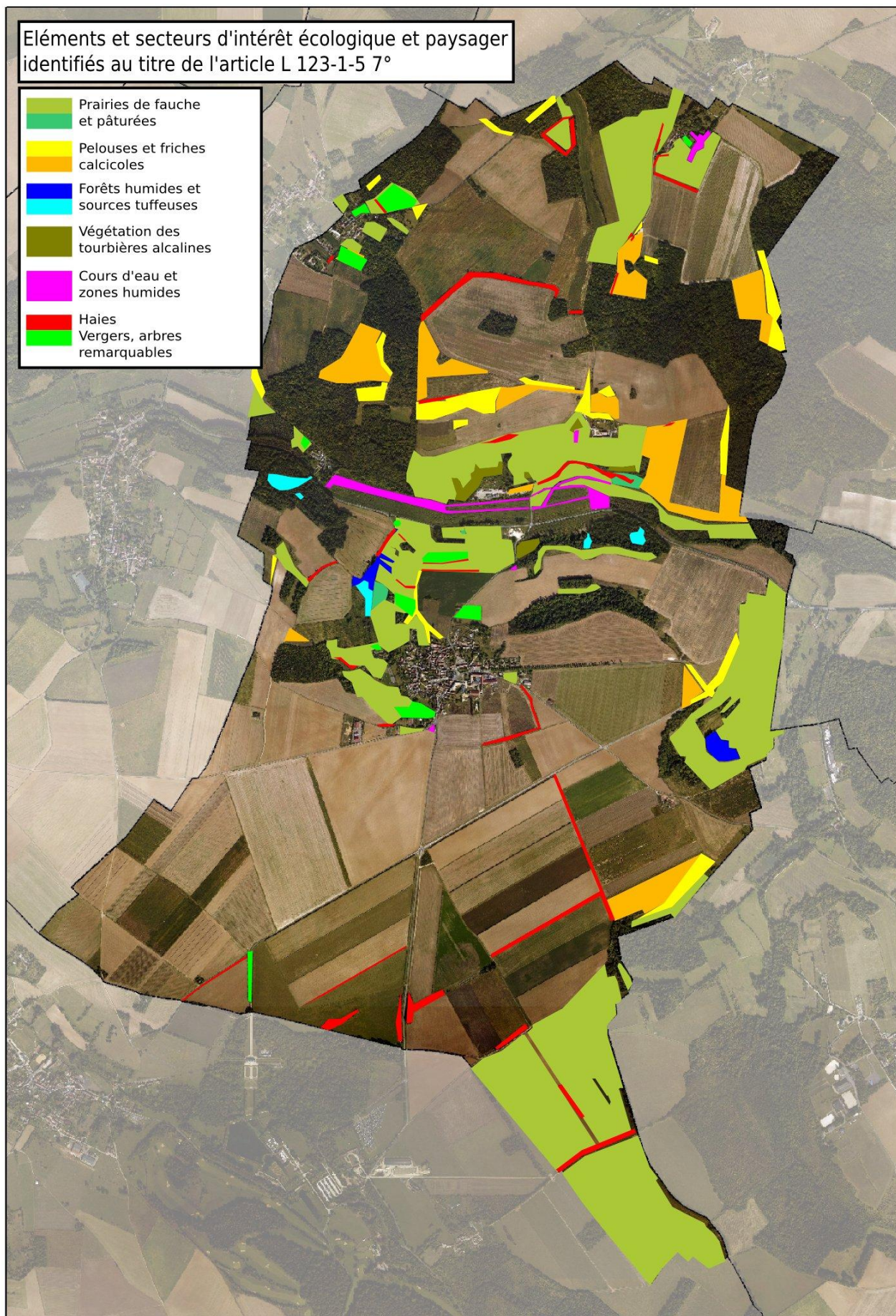








Annexe VII - Éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme



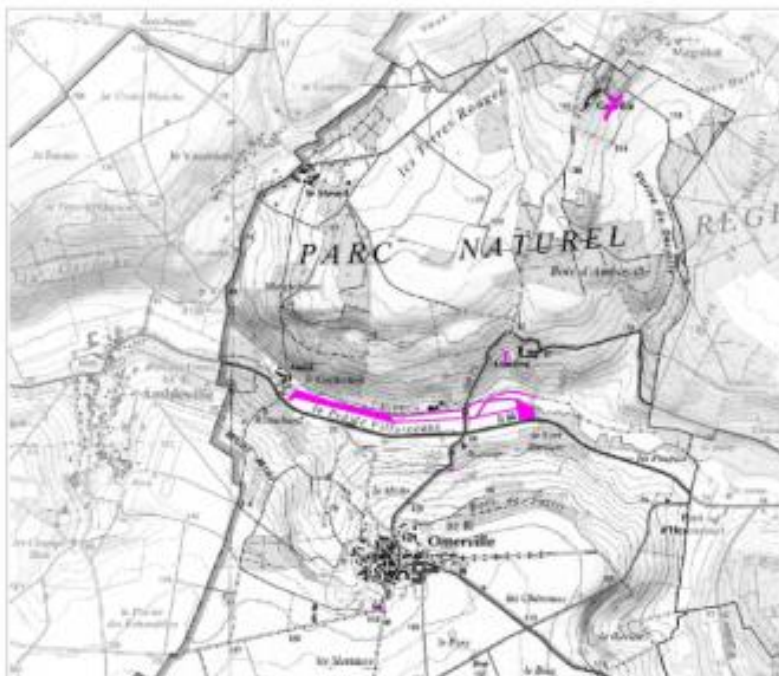
Commune d'Omerville
Parc naturel régional du Vexin français



Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

ZONES HUMIDES DE LA VALLEE DE L'AUBETTE DE MAGNY

Cours d'eau et zones humides
identifiées au PLU
(C.f. Plan de zonage)



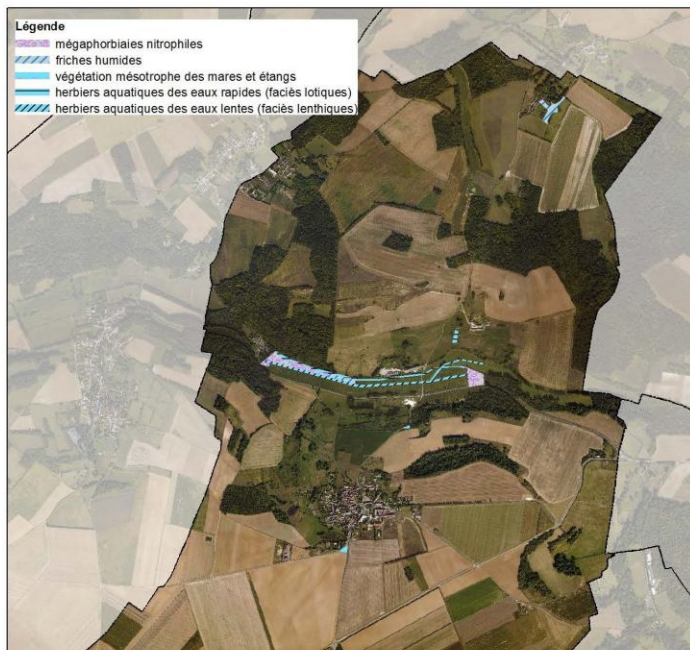
Description et motif de la protection

Les rivières accueillent des végétations diversifiées et pluri-stratifiées, composées de végétaux enracinés flottants à la surface de l'eau ou entre deux eaux. La diversité et l'abondance de ces herbiers est liée à de nombreux facteurs comme la qualité de l'eau, la vitesse du courant ou encore l'éclairement.



*Herbiers aquatiques à Cresson de fontaine
(Nasturtium officinale) et Faux-cresson
(Helosciadium nodiflorum)*

Les mégaphorbiaies des bordures de l'Aubette sont coupées et laissées au sol. Cette matière organique se décompose ensuite sur place ce qui entraîne une eutrophisation du sol et du milieu aquatique, défavorable à la biodiversité floristique mais favorisant en revanche des espèces compétitives comme l'ortie.



Prescriptions de protection et de gestion

définies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Cours d'eau

- pas de recalibrage du cours d'eau, ni curage ;
- proscrire les débroussaillages systématiques (entretien à l'épaveuse par exemple)
- gestion du recouvrement de la ripisylve de façon à obtenir une mosaïque équilibrée de zones en lumière et de zones d'ombre (régénération par endroits choisis) ;
- gestion globale des intrants et de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant.

Mare

- protection des mares et de leur alimentation en eau ;
- curage partiel à prévoir tous les 10 ans environ ;
- gestion des roselières pionnières à Typha ;
- gestion raisonnée des boisements rivulaires ;
- suivi des maçonneries (état de dégradation des jointoiements) ;
- entretien régulier (après les gros épisodes pluvieux) des aménagements d'eau.

Mégaphorbiaie

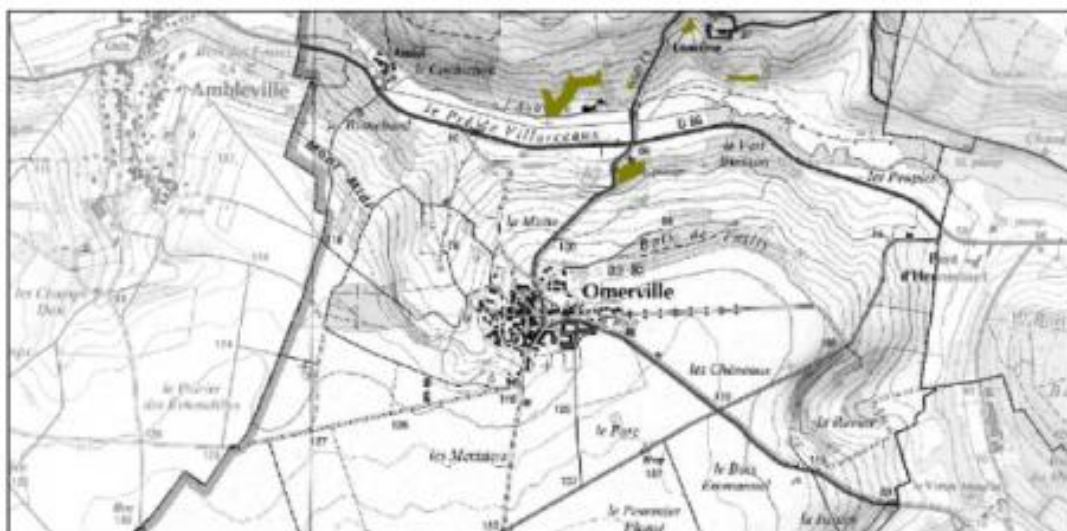
- pas de changement d'affectation (pas de boisement, ni de travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;
- remplacer la gestion systématique annuelle par broyage, inadaptée (favorise les orties par accumulation de matière organique), par une fauche régulière espacée tous les 3 ou 4 ans, si possible avec exportation des matériaux de coupe ;
- reconversion des peupleraies après exploitation ;
- possibilité d'un pâturage léger.

Commune d'Omerville
Parc naturel régional du Vexin français



Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

VEGETATION DES TOURBIÈRES ALCALINES



Tourbières alcalines identifiées au PLU
(C.f. Plan de zonage)

Description et motif de la protection



Le Choin noirâtre, espèce des tourbières alcalines actives

En fond de vallée ou au niveau des zones de sources situées à l'affleurement des argiles du Sparnacien, des végétations particulières, inféodées aux sols tourbeux se développent. La tourbe est une accumulation de matière organique issue des végétaux en place, qui, dans un environnement gorgé d'eau et sans oxygène, ne peut être minéralisée par les organismes décomposeurs à l'origine de la formation de l'humus. Sur ces sols pauvres et gorgés d'eau toute l'année, seule des espèces très bien adaptées, voire spécialisées peuvent s'installer.

État de conservation



Les tourbières alcalines de la commune sont dans un état moyen à mauvais.

Ces milieux sont soit très embroussaillés car délaissés de l'activité agricole, soit en cours d'assèchement, soit pâturés légèrement trop par rapport aux charges de pâturage supportables par ce type de sol et de végétation.

Prescriptions de protection et de gestion

définies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont à proscrire sur ces milieux. D'une façon générale, toute action pouvant entraîner la **perturbation** ou la **destruction** du milieu -à fortiori en tant qu'habitat d'espèces protégées au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement- est **interdite**.

Ainsi sont notamment interdits :

- le drainage des espaces identifiés ;
- le remodelage/reprofilage des résurgences.

Il convient également de respecter certaines prescriptions :

- débroussaillage / remise en lumière sans utilisation d'engins lourds ;
- fauche avec export des matériaux de coupe ou pâturage adapté au sol et à la végétation (0,5 UGB/ha/an au maximum pour ce type de végétation humide).

Commune d'Omerville
Parc naturel régional du Vexin français



Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

LES PRAIRIES DE FAUCHE ET PÂTURÉES

Prairies de fauche et pâturées
identifiées au PLU
(C.f. Plan de zonage)



Description et motif de la protection

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, climat, activités humaines). Le facteur naturel influençant le plus leur composition est le niveau hydrique du sol : on distingue des prairies hygrophiles sur sols très humides, des prairies mésohygrophiles sur sols humides et des prairies mésophiles sur sols frais à sec.



Prescriptions de protection et de gestion *définies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme*

- conservation des surfaces en prairies, et prioritairement des prairies permanentes anciennes et fauchées, pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni retournement pour une mise en culture) ;
- exploitation selon un mode de fauche extensif traditionnel : limiter les intrants (y compris les amendements calciques), fumure légère, gestion des regains par fauche estivale tardive ou par pâturage extensif ;
- adapter les charges de pâturage au type de sol. Les prairies sur versants ne supportent pas les mêmes charges que les prairies de vallée ou de plateau ;
- fenaison tardive si possible de préférence après le 15 juin ;
- fauche selon un sens rotatif centrifuge et/ou conservation de zones refuges pour la faune sur les marges ;
- fauche régulière des refus de pâturage ;
- éviter les sur-semis qui appauvrissent la flore ;
- en cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

Commune d'Omerville
Parc naturel régional du Vexin français



Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

PELOUSES CALCICOLES A ORCHIDEES ET FRICHES CALCICOLES

Pelouses et friches calcicoles
identifiées au PLU
(C.f. Plan de zonage)



Description et motif de la protection

Les « pelouses » sont des formations herbacées, sèches, plus ou moins rases, de faible productivité en raison de leur développement sur des sols pauvres et peu épais. Les compositions floristiques de ces formations se révèlent assez variables en fonction du substrat sur lequel elles se développent.

Sur calcaire, craie ou marne, cette formation est dominée par le Brome érigé (*Bromus erectus*), le Brachypode penné (*Brachypodium pinnatum*) accompagné de nombreuses plantes à fleurs parmi lesquelles des orchidées.



Prescriptions de protection et de gestion définies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

- **conservation** des surfaces en pelouses calcicoles, et prioritairement des pelouses d'intérêt patrimonial abritant des **espèces protégées** dont la destruction est interdite ;
- pour ces pelouses, pas de changement d'affectation (pas de boisement, ni travaux aratoires) et pas d'intervention culturale (pas d'intrants, ni de semis) ;
- pour les pelouses les plus embroussaillées, intervention possible à des fins de réouverture par fauche, débroussaillage et coupes suivies d'une exportation de matières (pas de dépôt ni brûlis sur place) ;
- pour les pelouses les mieux conservées, exploitation selon un mode **pâturage extensif traditionnel** ne dépassant pas une charge de 0,5 UGB/ha/an (dans le cadre d'un **entretien courant**) afin de ne pas enrichir le milieu et conserver la flore ;
- L'**entretien** par **fauche et exportation** (qui permet de conserver les conditions de pauvreté du sol) une fois / an peut également constituer une alternative au pâturage lorsque les surfaces sont trop faibles ;
- en cas de nécessité de destruction d'une surface en friche calcicole pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en espace prairial fauché.

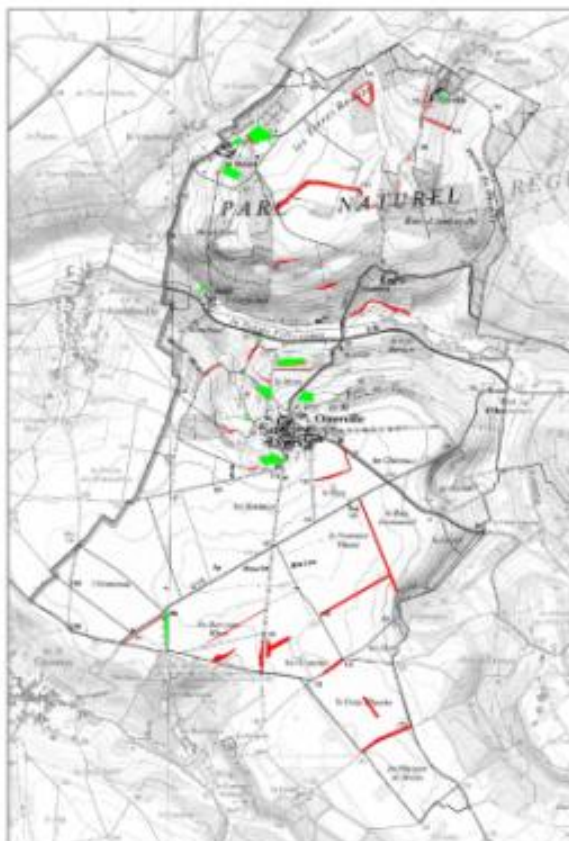
Commune d'Omerville
Parc naturel régional du Vexin français



Éléments et secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

HAIES, VERGERS, ARBRES REMARQUABLES

Haies, vergers et arbres remarquables identifiés au PLU
(C.f. Plan de zonage)



Description et motif de la protection

Le paysage s'est construit au fil de siècles, au grès des besoins et des progrès de l'Homme. De ces évolutions, en résultent une multitude de témoins vivants. L'arbre isolé en plein champ, vestige d'un ancien potager au milieu des cultures ou à un carrefour de chemins où il faisait office de borne naturelle, de limite parcellaire. Une haie bocagère, ancienne clôture de pâture ou productrice de baies et de bois. Un verger hautes-tiges, composé de vieilles variétés paysannes, témoin d'une longue sélection et encore entretenu par un habitant passionné de cidre. Ou encore un simple talus, ancien tas de pierres et conservé pour son rôle de maintien des terres de pentes.

Prescriptions de protection et de gestion *définies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme*

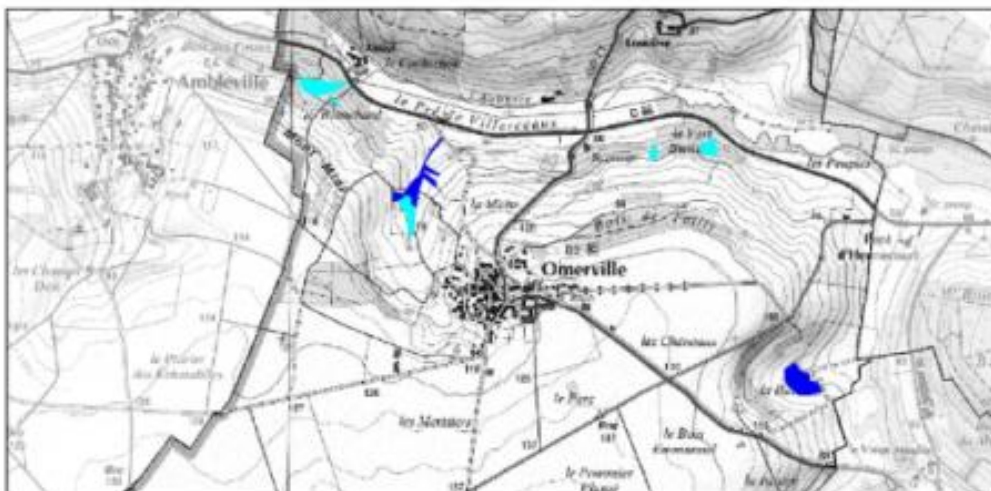
- conservation des haies, arbres et vergers identifiés ;
- pour les haies, taille d'entretien au lamier de préférence au broyeur ;
- pour les vergers, maintien de la strate herbacée ;
- restauration des fruitiers selon les conseils du Parc ;
- plantations avec des variétés anciennes ;
- possibilité d'installer des nichoirs à chevêches.

Commune d'Omerville
Parc naturel régional du Vexin français



Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

LES FORÊTS HUMIDES ET SOURCES TUFFEUSES



Forêts humides et sources tuffeuses identifiées au PLU
(C.f. Plan de zonage)

Description et motif de la protection



Aulnaie-frênaie marécageuse au niveau d'une source

En fonction de certains facteurs (climatiques, géologiques, géomorphologiques, physico-chimiques...), se développent des types forestiers particuliers avec une flore spécifique, certains rares du fait de l'originalité des conditions environnementales.

Le long des petites rivières, souvent sous la forme d'un mince cordon rivulaire, s'installe l'aulnaie-frênaie.

Prescriptions de protection et de gestion *définies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme*

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont à proscrire sur ces milieux. D'une façon générale, toute action pouvant entraîner la **perturbation** ou la **destruction** du milieu -à fortiori en tant qu'habitat d'espèces protégées au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement- est **interdite**.

Sources tuffeuses :

- pas de remodelage/reprofilage de la résurgence ;
- pas de drainage ;
- remise en lumière légère par l'abattage sélectif de quelques arbres.

Boisements alluviaux :

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) ne permettant pas d'édicter des prescriptions de gestion, la protection au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme est complétée par l'identification au titre de l'article L 123-1-5 7° du même Code, identification assortie des prescriptions suivantes :

- protection stricte de la végétation (cortège d'essences autochtones en place) ;
- pas de drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie de l'habitat ;
- pas d'interventions avec des engins lourds risquant de tasser les sols ;
- pas de conversion en populiculture ;
- pas de coupe rase, intervention légère si besoin ;
- maintien des arbres morts sur pied et au sol ainsi que des arbres à cavités ;
- recherche d'un équilibre entre les zones d'ombre et de lumière par des coupes sélectives.

Annexe VIII - Emplacements réservés

NUMERO DE REPERE	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE (Service ou Collectivité chargé d'acheter le terrain)	SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT (en m ²)
A	Aménagement routier pour un carrefour	Commune	322 m ²
Total superficie des Emplacements Réservés			322 m ²

Adresse du bénéficiaire :

COMMUNE : Monsieur Le Maire
1 rue de l'école
95420 - Omerville