



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PISCOP
[DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE]

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
[LA PIÈCE 1-1 : LE VOLET 1]
(L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC)

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 13 octobre 2014,
Arrêté par la délibération du 16 décembre 2015,
Approuvé par la délibération du .

17 novembre 2016

LE SOMMAIRE DU VOLET 1

LE PREAMBULE.....	4
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES	6
<i>P.2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES</i>	<i>6</i>
<i>P.2.2. LA COMMUNICATION DES NORMES</i>	<i>8</i>
P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U.	12
P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.	23
1. L'ETAT DES LIEUX.....	25
LE CONTEXTE.....	27
1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES DU TERRITOIRE DE PISCOP	27
1.1.1. <i>LES PRINCIPALES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES</i>	<i>27</i>
1.1.2. <i>LES PRINCIPALES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES.....</i>	<i>28</i>
1.1.3. <i>LES PRINCIPALES DONNÉES INSTITUTIONNELLES.....</i>	<i>28</i>
1.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE.....	31
1.2.1. <i>LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....</i>	<i>31</i>
1.2.2. <i>LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE PISCOP</i>	<i>42</i>
1.2.3. <i>LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES.....</i>	<i>49</i>
LES ENJEUX SUPRACOMMUNAUX.....	54
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	55
1.3. LE SITE NATUREL	55
1.3.1. <i>LE CLIMAT</i>	<i>55</i>
1.3.2. <i>LE SOL</i>	<i>59</i>
1.3.3. <i>L'HYDROLOGIE.....</i>	<i>62</i>
1.3.4. <i>LES POLITIQUES PUBLIQUES.....</i>	<i>64</i>
LES ENJEUX SUR LE SITE NATUREL.....	70
1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL	71
1.4.1. <i>L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER</i>	<i>71</i>
1.4.2. <i>LA FLORE ET LA FAUNE.....</i>	<i>73</i>
1.4.3. <i>LES PAYSAGES NATURELS.....</i>	<i>74</i>
1.4.4. <i>LES POLITIQUES PUBLIQUES.....</i>	<i>77</i>
LES ENJEUX SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	83
1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	84
1.5.1. <i>LA FORMATION DU TISSU URBAIN</i>	<i>84</i>
1.5.2. <i>LES QUARTIERS DE PISCOP</i>	<i>89</i>
1.5.3. <i>LES PAYSAGES URBAINS</i>	<i>91</i>
1.5.4. <i>LES POLITIQUES PUBLIQUES.....</i>	<i>97</i>
LES ENJEUX SUR LES ESPACES URBAINS OU URBANISABLES	99
1.6. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS	100

LE DIAGNOSTIC	105
1.7. LA DÉMOGRAPHIE.....	105
1.7.1. LES DONNÉES STATISTIQUES.....	105
1.7.2. LA POPULATION GLOBALE.....	107
1.7.3. LA POPULATION ACTIVE.....	108
LES ENJEUX EN MATIÈRE DE DEMOGRAPHIE	110
1.8. LE LOGEMENT.....	111
1.8.1. LE PARC GLOBAL.....	111
1.8.2. LE « POINT MORT ».....	113
1.8.3. LE LOGEMENT SOCIAL.....	115
1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES.....	116
1.9. L'ÉCONOMIE.....	118
1.9.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE.....	118
1.9.2. LES ENTREPRISES À PISCOP.....	118
1.9.3. LES EMPLOIS À PISCOP.....	119
1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES.....	119
1.10. LES ÉQUIPEMENTS	122
1.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES.....	122
1.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	122
1.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS.....	123
1.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX.....	123
1.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS.....	123
1.10.6. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS.....	123
1.11. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE PISCOP	124
1.11.1. LA MOBILITÉ.....	124
1.11.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE.....	125
1.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS.....	127
1.11.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES.....	128
LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE	135
1.12. LES INFRASTRUCTURES.....	136
1.12.1. L'EAU.....	136
1.12.2. L'ÉLECTRICITÉ.....	137
1.12.3. LE GAZ.....	137
1.12.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS.....	138
1.12.5. L'ASSAINISSEMENT.....	138
1.12.6. LES DÉCHETS.....	140
1.13. LES ASPECTS FONCIERS	143
1.13.1. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE.....	143
1.13.2. LES FINANCES PUBLIQUES.....	144
LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE	144
 VERS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALE	145

LE PRÉAMBULE

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par le Titre V du Livre 1^{er} (les articles L.151 à L.153) du Code de l'Urbanisme.

Remplaçant le Plan d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme a été introduit, par la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »).

En quinze ans, plusieurs lois ont toutefois amendé, complété, ou précisé le texte originel, entre d'autres :

- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »),
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »),
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »)...

Enfin, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a profondément restructuré l'ordre et le découpage du Titre V.

L'article L.151-1 (l'ancien article L.123-1) du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme : « *Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...]* ». Ces principes sont exposés dans le chapitre P.2 du présent préambule.

L'article L.151-2 définit le contenu du Plan Local d'Urbanisme : « *Le Plan Local d'Urbanisme comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ; 4° Un règlement ; 5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...]* ». Ces éléments sont détaillés dans le chapitre P.4 du présent préambule.

L'article L.152-1 définit l'effet du Plan Local d'Urbanisme : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

L'article L.152-3 précise en outre : « *Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section* ».

L'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme définit enfin le champ du Plan Local d'Urbanisme : « *Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, et de carte communale ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public [...]* ». L'article L.153-1 ajoute toutefois : « *Sont toutefois exceptées du périmètre, les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé [...]* ».

Au regard de ces textes, le P.L.U. est ainsi l'expression, à partir d'un diagnostic étendu aux diverses dimensions du territoire communal, d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville.

Expression du projet urbain voulu par les élus de PISCOP pour le territoire communal, le P.L.U. vise donc plusieurs objectifs :

- Un document global, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation ;
- Un document complet, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un document précis, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un document simple, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un document clair, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

P.2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document inscrit dans un ensemble juridique formé de principes fondamentaux et de normes juridiques, qui s'imposent à ses dispositions propres.

En premier lieu, la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005. Cette Charte, adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, précise, dans son article 6, que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique, et le progrès social.

Ensuite, « *les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...]* », cités par l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme (cf. le chapitre précédent).

Ces principes sont...

...Au titre de l'article L.101-1 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences [...] ».

...Au titre de l'article L.101-2 :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».*

...Au titre de l'article L.101-3 :

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions [...] ».

Les articles L.101-1 à L.101-3 énoncent ainsi les principes généraux des politiques nationale et locale d'urbanisme, et déclinent les contraintes du développement durable, applicables notamment au P.L.U..

Enfin, Plan Local d'Urbanisme doit *« être compatible avec »* ou *« prendre en compte »* les documents d'une portée supérieure.

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme dispose en effet :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale, prévus à l'article L.141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer, prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains, prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat, prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports, conformément à l'article L.112-4 ».

L'article L.131-5 ajoute que les Plans Locaux d'Urbanisme *« prennent en compte »* le Plan Climat-Air-Énergie territorial, prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

Cependant, la légalité du P.L.U. n'est pas appréciée au regard de l'ensemble des normes qui, superposées, lui sont applicables, mais au regard de la seule norme immédiatement supérieure.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Le S.Co.T. intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Comme le prévoit l'article L.131-1, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne, avec les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable, et d'égalité des territoires, avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), avec les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, avec le plan d'aménagement

et de développement durable de Corse, avec les chartes des Parcs Naturels Régionaux et des parcs nationaux, avec les orientations fondamentales et les objectifs des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.), avec les objectifs des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.), avec les objectifs des plans de gestion des risques d'inondation (P.P.R.I.), avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages, ainsi qu'avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec ces diverses normes.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.). Le S.D.R.I.F. est le document immédiatement supérieur au S.CO.T., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

En l'absence d'un S.Co.T., dans la région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F..

Le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France a été approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (S.M.E.P.), le 11 avril 2013. Le S.Co.T. couvre les territoires de la Communauté de Communes de Carnelle-Pays-de-France et de la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, ainsi que des communes de Béthemont-la-Forêt, de Chauvry, de Nerville-la-Forêt, et de Villiers-Adam.

P.2.2. LA COMMUNICATION DES NORMES

P.2.2.1. LE « PORTÉ À CONNAISSANCE »

L'article L.132-1 dispose que l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L.101-2, ainsi qu'à la prise en compte des projets d'intérêt général et des opérations d'intérêt national :

- Les projets d'intérêt général sont des projets d'aménagement, de travaux, de sauvegarde, qui présentent un caractère d'utilité publique et répondent à certaines conditions ; ils sont ainsi qualifiés par des arrêtés préfectoraux.
- Les opérations d'intérêt national sont ainsi qualifiées par des décrets et listées par l'article R.490-5 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.132-2 précise que, lorsqu'elle reçoit la décision d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale la décision d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, « *l'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents : 1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ; 2° Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants ; [ainsi que] l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme* ».

Le « porté à connaissance » dresse ainsi une liste raisonnée des éléments ayant une portée juridique certaine, puis des données utiles à l'enrichissement du document concerné, parmi lesquelles les études en matière de prévention des risques ou de protection de l'environnement, les études et les données en matière d'habitat, de mobilité, de

démographie, d'emploi, et de gestion de l'eau, les diagnostics territoriaux établis par les services de l'Etat, les études réalisées dans le cadre des Directives Territoriales d'Aménagement (D.T.A.), les études diverses...

Le « porté à connaissance » peut évoluer au cours du développement du document concerné : « *Au cours de l'élaboration du document d'urbanisme, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau* ».

Les autres personnes publiques peuvent aussi porter à la connaissance de l'autorité compétente les données nécessaires ou utiles à l'achèvement du P.L.U..

Le « porté à connaissance » est tenu à la disposition du public, et annexé, en tout ou en partie, au dossier du P.L.U. qui est soumis à l'enquête publique.

Par une lettre du 29 janvier 2015, le Préfet du Val-d'Oise a ainsi porté à la connaissance du Maire de PISCOP, les dispositions particulières applicables au territoire concerné, ainsi que les informations utiles à l'élaboration du P.L.U. de PISCOP.

P.2.2.2. LES DONNÉES À LA PORTÉE JURIDIQUE CERTAINE

Le porté à connaissance contient un rappel des dispositions législatives que le P.L.U. doit respecter (les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme, notamment), ainsi que les normes supra-communales avec lesquelles le P.L.U. doit être compatible.

En ce qui concerne la commune de PISCOP, le P.L.U. doit « *être compatible* » avec le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France, approuvé le 11 avril 2013, donc indirectement avec les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du Croult-Engien-Vieille-Mer ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Roissy-en-France.

Le P.L.U. doit aussi « *prendre en compte* » :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France ;
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (S.R.C.A.E.) d'Ile-de-France ¹ ;
- Le schéma régional des carrières du Val-d'Oise.

Le P.L.U. peut enfin « *prendre en compte* » :

- Le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) du Val-d'Oise.

Le P.L.U. doit aussi respecter des règles particulières.

¹ . En l'absence d'un Plan Climat-Energie Territorial (P.C.E.T.) adopté, le P.L.U. de Piscop « prend en compte » les dispositions pertinentes du S.R.C.A.E..

Dans le cadre de l'article L.101-2, le P.L.U. doit assurer « [...] *la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* (sic) [...] ».

La prévention des risques prévisibles concerne donc trois catégories de risques :

- Les risques naturels prévisibles sont liés à une particularité naturelle du territoire concerné ; ils englobent le risque d'inondation, le risque d'incendie de forêt, le risque de mouvement de terrain, le risque d'avalanche, le risque de tremblement de terre, le risque d'éruption volcanique, le risque de tornade ou de cyclone, le risque de raz de marée...
- Les risques miniers sont liés à l'exploitation, ancienne ou actuelle, des ressources géologiques ;
- Les risques technologiques sont liés à la présence d'une industrie chimique, pétrolière, ou nucléaire, au transport de matières dangereuses, à la proximité des barrages...

La prévention des risques naturels ou technologiques est organisée par des Plans de Prévention du Risque (P.P.R.), dont les contenus - opposables aux tiers - sont diffusés auprès du public, comme le prévoit le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990, par deux documents :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), établi par le Préfet ;
- Le Dossier Communal Synthétique (D.C.S.), collationné par le Préfet.

Pour améliorer la prévention des risques naturels, des Schémas Départementaux de Prévention des Risques Naturels (S.D.P.R.N.) définissent la politique de prévention des risques naturels à l'échelle du département. Ces documents stratégiques dispensent une vision globale et coordonnée des connaissances et des actions des différents acteurs du risque dans le département concerné.

Introduits par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (codifiée aux articles L.565-1 et L.565-2 du Code de l'Environnement), et par le décret n° 2005-4 du 4 janvier 2005, relatif aux schémas de prévention des risques naturels, ces schémas sont présentés à la Commission Départementale des Risques Naturels Majeurs (C.D.R.N.M.), avant leur approbation par le Préfet.

Le S.D.P.R.N. du département du Val-d'Oise a été approuvé par un arrêté préfectoral du 20 août 2009.

La commune de PISCOP n'est cependant soumise, ni à un Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.), ni à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).

Enfin, l'utilisation des sols sur le territoire de PISCOP est affectée par des servitudes d'utilité publique, dont la liste détaillée est annexée au dossier du P.L.U. :

- La servitude A 1, relative à la conservation des bois et des forêts ;
- La servitude AC 2, relative à la protection des sites naturels et urbains ;
- La servitude PT 1, relative à la protection des centres d'émission et de réception radioélectrique ;
- Les servitudes SUP 1, 2, et 3, relatives à la préservation des abords des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- La servitude T 1, relative à la préservation des abords des voies ferrées ;
- La servitude T 5, relative à la préservation des abords des aérodromes.

La nature, l'objet, et le gestionnaire de chacune de ces servitudes sont précisés dans le paragraphe 1.2.3.1.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi le fédérateur, en matière d'aménagement urbain, des différentes règles applicables à l'ensemble ou à des parties du territoire communal, « *à l'exception des parties [...] couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur [P.S.M.V.]* », à l'exception donc des seuls secteurs sauvegardés.

P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U.

LA PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

L'article L.153-8 désigne l'initiateur de la procédure de l'élaboration du P.L.U.. Il dispose en effet :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, et de carte communale, en collaboration avec les communes membres [...] ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre ».

La commune de PISCOP est bien membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, mais cet établissement public n'est pas doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme de PISCOP est donc élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le premier acte est une délibération du Conseil Municipal, qui prescrit l'élaboration du P.L.U. et précise les modalités de la concertation.

L'article L.153-11 dispose : *« L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3 ; la délibération [...] est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ».*

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 sont *"l'Etat", "les Régions", "les Départements", "les autorités organisatrices [des transports urbains]", "les établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat", "les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux", "les chambres de commerce et d'industrie territoriales", "les chambres des métiers", "les chambres d'agriculture", et, mais cela ne concerne pas la Commune de PISCOP, "les sections régionales de la conchyliculture".*

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.132-9 sont *"les syndicats d'agglomération nouvelle", "l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma", et "les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale".*

D'autres personnes publiques peuvent être intéressées à l'élaboration ou à la révision du P.L.U.. L'article L.132-12 prévoit que : « *Sont consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme : 1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat ; 2° Les associations de protection de l'environnement agréées [...]; Les communes limitrophes* ».

Le Conseil Municipal de PISCOP a ainsi prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (i.e. l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), sur l'ensemble du territoire de la commune, par sa délibération du 13 octobre 2014. Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- Permettre à la génération nouvelle de s'insérer ou de rester vivre dans le village,
- Maintenir la structure scolaire et l'améliorer,
- Intégrer les dispositions législatives des lois d'urbanisme « S.R.U. », « Grenelle II », « A.L.U.R. »,
- Prendre en compte les documents supracommunaux (S.D.R.I.F., S.CO.T., P.E.B., et autres servitudes d'utilité publique),
- Protéger les zones naturelles et agricoles,
- Permettre le renouvellement du tissu urbain existant en améliorant les performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ;
- Identifier les éléments remarquables du patrimoine.

L'article 12, al. VI, du décret du 28 décembre 2015 (le décret d'application de la loi A.L.U.R. et de l'ordonnance du 23 septembre 2015) prévoit que ses nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux révisions et modifications engagées avant le 31 décembre 2015, ce qui est le cas de l'élaboration du P.L.U. de PISCOP.

Toutefois, ce même alinéa dispose que, « *dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L.123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté* ».

Le projet du P.L.U. ayant été arrêté par une délibération du 16 décembre 2015, donc avant l'entrée en vigueur du décret, le Conseil Municipal a préféré que les articles R.123-1 à R.123-14-1, dans leur rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016, restent applicables au P.L.U. de PISCOP.

La délibération du 13 octobre 2014 peut avoir un effet sur les demandes individuelles d'autorisation. L'article L.153-11 poursuit en effet : « *A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan* ».

L'ORGANISATION DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

Au début de la procédure, le Conseil Municipal de PISCOP a installé une « Commission du P.L.U. » :

La « Commission du P.L.U. » a réuni :

- Le Maire de PISCOP ;
- L'Adjoint au Maire de PISCOP, chargé de l'urbanisme ;
- L'Adjoint au Maire de PISCOP, chargé de la politique de la ville .

Elle a été assistée par les urbanistes chargés de l'étude.

Dans son dispositif restreint, la « Commission du P.L.U. » a été l'instance de décision et de validation des phases, des options, et des questions diverses.

La « Commission du P.L.U. », voulue par le Conseil Municipal dans un souci d'efficacité et de transparence, est demeurée une instance propre à la Commune de PISCOP.

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Les personnes publiques concernées

Par la notification de la délibération de prescription, le Maire de PISCOP a « associé » les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-9, ainsi que les services de l'Etat au titre de l'article L.132-10 : *« A l'initiative de l'autorité chargée de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, ou à la demande de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du schéma ou du plan »*.

La Commune de PISCOP a donc associé les services déconcentrés de l'Etat :

- Par un courrier du 10 février 2015, le Préfet du Val-d'Oise a associé, dès le début de la procédure, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie (D.R.I.E.E.) d'Ile-de-France, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Equipeement et de l'Aménagement (D.R.I.E.A.) d'Ile-de-France, le Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.), l'Architecte des Bâtiments de France (S.T.A.P.), et a proposé la consultation du Président du Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.) et du Président de France-Télécom .

Les autres services déconcentrés et les autres personnes publiques visées par cet alinéa, si ils n'ont pas répondu au courrier initial de la Commune de PISCOP, ont été régulièrement invités aux deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mis en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, le Préfet du Val-d'Oise, par son courrier du 29 janvier 2015, a porté à la connaissance du Maire de PISCOP, les dispositions applicables au territoire de la Commune. Ce document, le « porté à connaissance » prévu par les articles L.121-2 et R.121-1 du Code de l'Urbanisme, est résumé dans le paragraphe P.2.2.1. ci-dessus.

La Commune de PISCOP a aussi consulté les E.P.C.I. voisins et les communes riveraines.

Les associations agréées

Les « associations agréées » sont susceptibles d'intervenir dans l'élaboration ou la révision du P.L.U. : « *Sont consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme : 1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ; 2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'Environnement [...]* ».

Ces associations agréées doivent exercer depuis trois ans au moins leurs activités statutaires dans le domaine de la protection de la nature, de la protection de l'environnement, de la gestion de la faune sauvage, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, de l'urbanisme, ou de la lutte contre les pollutions et les nuisances.

L'agrément – motivé – est prononcé par un arrêté préfectoral. Il est valable pour une durée limitée et dans un cadre déterminé par le territoire sur lequel l'association exerce ses activités statutaires ; il peut être renouvelé, mais Il peut aussi être abrogé lorsque l'association ne satisfait plus aux conditions qui ont conduit à le délivrer.

Aucune association agréée n'a fait part de son souhait d'être consultée pendant l'élaboration du P.L.U. de PISCOP.

Les modalités de l'association et de la consultation des personnes publiques

Le Maire de PISCOP a convoqué deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 10 avril, et le 9 novembre 2015.

- La réunion du 10 avril 2015 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, en général, et sur les hypothèses de population, en particulier, ainsi que sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- La réunion du 9 novembre 2015 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

Les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées, lors de ces deux réunions, ont été débattus par la « Commission du P.L.U. ».

LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.

L'article L.153-12 dispose :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux, ou du conseil municipal, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme [...] ».

Lors de sa séance du 5 mai 2015, le Conseil Municipal de PISCOP a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION SUR LE PROJET

Le principe de la concertation

La loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 – la Loi « S.R.U. » - a étendu à l'ensemble de la procédure d'élaboration du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme : « I - *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...]* ».

En outre, la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005 et adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, dispose, dans son article 7, que « *toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement* ».

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations...

La commune organise librement cette concertation. Elle est néanmoins soumise à trois contraintes : Les conditions de la concertation sont fixées dès la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. (ou la révision du P.L.U.), le temps de la concertation est étendu au long de la procédure, la concertation est « interactive ».

La concertation commence en amont de la procédure, dès la phase du diagnostic, et finit avec l'arrêt du projet de P.L.U.. La phase obligatoire de l'enquête publique prolonge la concertation.

Les modalités choisies de la concertation

La délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme précise donc les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-4 : « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente [...]* ».

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation par sa délibération du 13 octobre 2014 :

- Tenir une ou deux expositions présentant l'avancement du P.L.U.,
- Tenir au moins une réunion publique,
- Insérer des informations sur l'avancement du P.L.U. dans la revue municipale.

Les modalités effectives de la concertation

Les réunions

La « Commission du P.L.U. » a organisé deux réunions de concertation avec le public, les 10 avril et 9 novembre 2015.

- La réunion du 10 avril 2015 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, en général, et sur les hypothèses de population, en particulier, ainsi que sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- La réunion du 9 novembre 2015 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

Les observations, comme les critiques, émises par les personnes présentes, lors de ces deux réunions, ont été débattues par la « Commission du P.L.U. ».

Les expositions

Une exposition évolutive a été organisée dans la salle commune de la Mairie de PISCOP. Un cahier a permis au public de noter ses observations. Ces observations ont été débattues par la « Commission du P.L.U. ».

Les articles

Plusieurs articles ont été publiés dans le *Piscopien*.

Le bilan de la concertation

L'article L.103-6 dispose : « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 [le Conseil Municipal dans le cas du P.L.U. de PISCOP] en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête [...] ».

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation par sa délibération du 17 décembre 2015.

L'ARRET DU PROJET DU P.L.U.

Le deuxième alinéa de l'article L.153-14 dispose : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme [...] ». Un délai minimal de 2 mois sépare impérativement le débat du Conseil Municipal sur le P.A.D.D. et la délibération du même conseil sur l'arrêt du P.L.U..

Lors de sa séance du 17 décembre 2015, le Conseil Municipal de PISCOP a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de PISCOP.

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DU P.L.U.

Les articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme organisent ensuite les consultations sur le projet arrêté du P.L.U..

L'article L.153-16 dispose :

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ;

2° A la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles, et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement [...], lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ».

L'article L.153-17 dispose :

« Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :

1° Aux communes limitrophes ;

2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

3° A la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ».

Dans le cas d'une révision du P.L.U., le 3^e paragraphe de l'article L.153-33 ajoute « *les communes intéressées par le projet* ».

L'article R.153-4 précise que « *les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 donnent un avis dans les limites de leur compétence propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan ; à défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables* ».

En amont des avis prévus par cet article, la « Commission du P.L.U. » a organisé deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 10 avril et le 9 novembre 2015, à la Mairie de PISCOP. Les comptes-rendus de ces réunions sont joints au dossier.

En amont aussi des avis prévus par cet article, à l'issue du débat sur le P.A.D.D., le Maire de PISCOP a transmis au Préfet du Val-d'Oise - « l'autorité administrative environnementale » visée par l'article R.121-14-1 - les informations suivantes, par son courrier du 15 octobre 2015 :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, le Préfet du Val-d'Oise a notifié à la Ville, par une lettre du 16 décembre 2015, sa décision de ne soumettre pas le P.L.U. de PISCOP à une étude environnementale.

Le Maire a transmis le dossier arrêté du P.L.U. au Préfet du Val-d'Oise par sa notification du 15 janvier 2016 (reçue le 20), puis aux personnes publiques associées et consultées par sa notification du même jour.

Des personnes publiques associées ou consultées ont émis un avis sur le projet du P.L.U. :

- Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Plaine-Vallée, par un courrier du 25 février 2016 ;
- L'Architecte des Bâtiments de France, par un courrier du 23 mars 2016 ;
- Le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France, par un courrier du 11 avril 2016 ;
- Le Président du Conseil Général du Val-d'Oise, par un courrier du 13 avril 2016 ;
- Le Préfet du Val-d'Oise, par un courrier du 26 avril 2016.

Le projet arrêté du P.L.U. est aussi soumis à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, soit « *lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles, et forestiers* » (cf. l'article L.153-16), soit à sa demande (cf. l'article L.153-17)

Créée par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.), devenue la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) du fait de la loi du 13 octobre 2014, présidée par le Préfet, regroupe des représentants des collectivités territoriales, de la profession agricole, de la propriété foncière, du notariat, et des associations agréées. Elle rend son avis dans un délai maximal de trois mois ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Dans la mesure cependant où le P.L.U. de PISCOP est encadré par le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France, la consultation de C.D.P.E.N.A.F. n'est pas requise par les textes. La Commune a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4.

Cependant, l'article L.153-17 du Code de l'Urbanisme prévoit que, même dans ce cas, la C.D.P.E.N.A.F. peut être consultée « *à sa demande* ».

Lors de sa séance du 12 avril 2016, la C.D.P.E.N.A.F. a émis un avis favorable au projet de la révision du P.L.U. de PISCOP.

En outre, l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.O.Q.) dans les périmètres d'appellation contrôlée, ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.). Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre des articles L.153-31 et L.153-36, ne saurait avoir pour effet de « *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

La Commune a ainsi reçu un avis – favorable - de la Chambre Départementale d'Agriculture, par un courrier du 11 avril 2016, au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7.

L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DU P.L.U.

Le régime de l'enquête publique

Dans le fil de la concertation avec les habitants, le projet, arrêté par le Conseil Municipal, est ensuite soumis à une enquête publique.

L'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à une enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le maire* ».

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R.123 -8 du Code de l'Environnement et, en annexe, les avis recueillis auprès des personnes publiques sur le projet arrêté.

Le projet ne peut plus évoluer entre la remise de l'avis de l'Etat et l'ouverture de l'enquête publique : La circulaire du 6 septembre 2001 précise que « *les nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme ne permettent plus à la collectivité de modifier ce document avant l'enquête pour tenir compte de l'avis du préfet, mais prévoient que cet avis sera joint au dossier d'enquête* ».

L'enquête publique dure un mois au moins.

Le déroulement de l'enquête publique

Par son ordonnance n° E16000006/95 du 27 janvier 2016, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné un Commissaire-Enquêteur titulaire et un Commissaire-Enquêteur suppléant.

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 11 avril 2016. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

L'arrêté du 11 avril 2016 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans Le Parisien (édition du Val d'Oise) et L'Echo-Le-Régional.

L'enquête publique a eu lieu du 9 mai au 9 juin 2016. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le lundi 9 mai 2016, de 14 : 00 à 17 : 30, le jeudi 26 mai 2016, de 16 : 00 à 19 : 00, et le jeudi 9 juin 2016, de 16 : 00 à 19 : 00.

L'enquête publique a porté sur le seul dossier arrêté du P.L.U..

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 1 juillet 2016.

L'APPROBATION DU P.L.U.

L'article L.153-21 fixe les conditions de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme : « *A l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, et du rapport du*

commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ; 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L.153-8 ».

L'article L.153-22 conclut : « *Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public* ».

Le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

P.4.11. LE CARACTERE EXECUTOIRE DU P.L.U.

Enfin, les articles L.153-23 à L.153-26 fixent les conditions de l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme.

Au titre de l'article L.153-23 : « *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales* ».

Au titre de l'article L.153-24 : « *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, il est publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet* ».

Au titre de l'article L.153-25 : « *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, l'autorité compétente de l'Etat notifie, dans le délai d'un mois prévu à l'article L.153-24, par lettre motivée à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :*

- 1° Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement maintenues en vigueur après la date du 13 juillet 2010, ou avec les prescriptions particulières de massif prévues L.122-24 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L.131-1 ;*
- 2° Compromettent gravement les principes énoncés à l'article L.101-2, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 3° Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;*
- 4° Sont manifestement contraires au programme d'action de la zone de protection naturelle, agricole, et forestière du plateau de Saclay, visé à l'article L.123-25 ;*

- 5° *Comprennent des dispositions applicables aux entrées de ville incompatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale, et paysagère ;*
- 6° *Sont de nature à compromettre la réalisation d'un programme local de l'habitat, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;*
- 7° *Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente ».*

Dans ce cas, le Plan Local d'Urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication, et la transmission à l'autorité compétente de l'Etat (au Préfet) des modifications demandées.

LA VIE DU P.L.U.

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », les effets du P.L.U. sont régulièrement évalués et soumis à l'appréciation du Conseil Municipal.

L'article L.153-27 dispose : « *Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs visés à l'article L.101-2, et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports ».*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de du même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le P.L.U..

Cependant, « *lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnée à l'article L.153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ».*

P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.

L'article L.151-2 liste les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme : « [Le Plan Local d'Urbanisme] comprend : 1° Un rapport de présentation, 2° Un projet d'aménagement et de développement durables, 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, 4° Un règlement, 5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».

Les pièces principales du P.L.U. sont décrites par les articles L.151-4 (le Rapport de Présentation), L.151-5 (le Projet d'Aménagement et de Développement Durable), L.151-6 et L.151-7 (les Orientations d'Aménagement et de Programmation), L.151-8 à L.151-42 (le Règlement et son Document Graphique), du Code de l'Urbanisme.

« *Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes* [ces annexes sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction antérieure au décret du 28 décembre 2015] ».

Le dossier « arrêté » du P.L.U. de PISCOP comprend donc les pièces suivantes :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé d'un ou de plusieurs volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers (la pièce n° 3) ;
- Le Règlement (la pièce n° 5) et son Document Graphique (la pièce n° 4) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en outre les pièces administratives suivantes (les pièces n° 7-[N]) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, parachevé, le cas échéant, par des « portés à connaissance » complémentaires ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les comptes-rendus des diverses réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;
- La décision du Préfet du Val-d'Oise, ès qualités « d'autorité environnementale », sur l'évaluation environnementale du P.L.U. ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- L'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » du P.L.U. de PISCOP comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

Le contenu du dossier du P.L.U. de PISCOP (la structure du dossier, le contenu des pièces, la portée des pièces,) est détaillé dans le chapitre 1 du second volet du rapport de présentation.

1. L'ÉTAT DES LIEUX

Ce titre 1^{er} expose « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* », conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme ², modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000, par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, puis par l'article 139 de la loi du 24 mars 2014.

La rédaction de cet « état des lieux » est la première étape du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans la mesure où elle oriente la conception ultérieure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), l'enquête requiert une grande rigueur dans la démarche, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

Après une partie évoquant le contexte communal et les normes supra-communales, cet « état des lieux » comprend deux parties principales :

- Une description de l'environnement naturel et urbain, permettant notamment d'analyser la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;
- Une analyse des données démographiques, sociales, économiques, immobilières, permettant notamment de fonder les hypothèses de croissance.
- Il débouche ensuite sur un programme raisonné d'actions urbaines ou environnementales, ces « *besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services* ».

Le premier temps décompose donc le contexte communal en quelques thèmes récurrents (l'analyse), ce qui facilite la description, puis le second temps situe ces thèmes récurrents dans leurs perspectives spatiales et temporelles (le diagnostic), ce qui identifie les besoins.

La description de l'environnement naturel et urbain et « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* » forment ainsi le socle du projet territorial de la Commune de PISCOP.

Le rapport de présentation peut être complété ou amendé tout au long de l'étude conduisant au Plan Local d'Urbanisme, en fonction des informations reçues et des réflexions menées : Jusqu'à l'approbation du P.L.U., les « aller et retour » renforcent la cohérence du projet urbain conçu par les élus.

² . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité dans les chapitres et paragraphes du présent volet est celui du Code de l'Urbanisme.

LE CONTEXTE

1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES DU TERRITOIRE DE PISCOP

1.1.1. LES PRINCIPALES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES

Le village de PISCOP est situé à 2° 20' 37" de longitude est et 49° 0' 44" de latitude nord, à environ 16 kilomètres au nord de Paris.

Le territoire communal couvre une superficie de **408 hectares**, dont 195 d'espaces boisés, 125 de terres agricoles, 48 de parcs plantés, 37 d'habitat, et 3 hectares de plans d'eau. Il comprend une part importante de la forêt de Montmorency, et un large développement de la plaine agricole, ponctuée par les sites de Blémur, de Pontcelles, et du Luat. Il accuse un dénivelé de plus de 122 mètres entre le fort de Domont et le rû de Pontcelles. Il se répartit sur plusieurs entités géographiques, qui caractérisent les points forts de son environnement proche : Le plateau boisé, qui culmine à 185 mètres au niveau du fort de Domont, le coteau, qui accueille le village et les hameaux, puis la plaine du Luat.

En termes d'« étendue géographique », la Commune de PISCOP est la 136^e du Département du Val-d'Oise.

Le territoire communal de PISCOP est celui d'un bourg encore rural situé au cœur d'une étendue agricole et forestière, dévolue à l'élevage et à l'exploitation forestière, elle-même isolée dans une dense nappe urbaine..

Les Modes d'Occupation des Sols (M.O.S.), analysés par l'I.A.U.R.I.F. en 2012, distinguent les surfaces rurales [agricoles, forestières, naturelles] (78,3 % du territoire communal), des espaces ouverts artificialisés (0,5 %) et des espaces urbains construits (10,1 %). Ils répartissent les surfaces rurales elles-mêmes entre les espaces boisés (53,5 % des surfaces rurales), les surfaces cultivées (46,2 %), et les milieux semi-naturels (0,3 %).

Les parties urbanisées recouvrent le bourg de Piscop, regroupant plus de la moitié de la population, le hameau de Blémur et le hameau de Pontcelles, et des bâtiments isolés comme le château du Luat, dans la plaine.

Des grands axes routiers traversent le territoire de PISCOP, la route nationale 1 (la route départementale 301 depuis 2005), et les routes départementales 11 (l'ancien tracé de la route nationale de Paris vers Saint-Brice et Domont) et 123 (le « barreau » vers Montmorency).

Un grand axe régional ferroviaire, la ligne de Paris à Luzarches, comporte une gare sur le territoire proche de Sarcelles-Saint-Brice.

1.1.2. LES PRINCIPALES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Le territoire communal de PISCOP accueille en 2011 une population de 725 personnes (700 en 2005, 632 en 1999). Sur une surface communale de 408 hectares, la densité brute est donc de 1,78 habitants par hectare.

En termes de « poids démographique », la Commune de PISCOP est la 112^e du Département du Val-d'Oise, en termes de « densité démographique », la 99^e du Département du Val-d'Oise.

La croissance de la population est régulière depuis près de 20 ans, en raison principalement du solde naturel positif.

La taille moyenne des ménages, quoiqu'elle baisse, demeure plus élevée à PISCOP (2,83 personnes) que dans le reste du département (2,67 personnes) et de la province(2,37 personnes).

La population active (i.e. la population de 15 à 64 ans) représente 66,9 % de la population totale.

Le taux de chômage est sensiblement plus faible (9,2 %) dans la commune que dans le département (12,4 %), ce qui témoigne à la fois de la part importante des personnes diplômées de l'enseignement supérieur (30,8 %) et du dynamisme de cette frange du département.

L'habitat communal de PISCOP comprend un parc de 273 logements, au terme du recensement général de 2011. Ces 273 logements se décomposent en 256 résidences principales, auxquels s'ajoutent 5 occasionnels ou résidences secondaires, et 12 logements vacants. Ils ne comprennent aucun logement social.

Sur les 256 résidences principales, les propriétaires (213) dominent les locataires (34), les maisons individuelles (253) les appartements (15).

Le bourg de PISCOP déploie une faible activité économique. Dans ses grandes lignes, cette activité économique reste celle d'un bourg demeuré rural. En 2011, la commune accueille sur son territoire 19 entreprises, dont 2 exploitations agricoles ou forestières, ayant leur siège sur le territoire communal, et 11 entreprises industrielles, artisanales, ou commerciales, ainsi que 5 entreprises tertiaires.

Le bourg de PISCOP possède quelques équipements publics, établis dans le centre ou dans ses abords immédiats : Une école, une salle polyvalente, et une piscine communale.

1.1.3. LES PRINCIPALES DONNÉES INSTITUTIONNELLES

La Commune de PISCOP ressortit de la Région d'Ile-de-France, du Département du Val-d'Oise, de l'Arrondissement de Montmorency (malgré une sous-préfecture implantée à Sarcelles), et du canton d'Ecouen.

La Commune de PISCOP participe à plusieurs Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, et le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (S.M.E.P.) du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.). Elle appartient aussi à différents syndicats

intercommunaux, dont celui du Croult et du Petit-Rosne pour la gestion des eaux des rûs et des rivières, le Syndicat Intercommunal d'Aménagements Hydrauliques (S.I.A.H.), et le Syndicat Intercommunal des Gestion et d'Incinération des Ordures Ménagères.

Les communes de Domont, d'Ezanville, de Saint-Brice-sous-Forêt, et de Montmorency, sont riveraines de celle de PISCOP.

L'aménagement du territoire de PISCOP est régi par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé par une délibération du 5 février 1986, puis modifié par les délibérations des 14 avril 1989 et 15 janvier 1996.

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été prescrit par une délibération du 26 février 2002, arrêté par une première délibération du 10 décembre 2003 puis, après des modifications substantielles, par une seconde délibération du 21 septembre 2004, enfin approuvé par une délibération du 4 novembre 2005.

A la suite de l'annulation de ce P.L.U. par un jugement du Tribunal Administratif, le Conseil Municipal de PISCOP a prescrit la révision de ce Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune (en d'autres termes l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 13 octobre 2014. Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- Permettre à la génération nouvelle de s'insérer ou de rester vivre dans le village,
- Maintenir la structure scolaire et l'améliorer,
- Intégrer les dispositions législatives des lois d'urbanisme « S.R.U. », « Grenelle II », « A.L.U.R. »,
- Prendre en compte les documents supracommunaux (S.D.R.I.F., S.CO.T., P.E.B., et autres servitudes d'utilité publique),
- Protéger les zones naturelles et agricoles,
- Permettre le renouvellement du tissu urbain existant en améliorant les performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ;
- Identifier les éléments remarquables du patrimoine.

LA SITUATION DE PISCOP DANS SON ENVIRONNEMENT



(© I.A.U.R.I.F.)

1.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE

Le contexte administratif est formé des différentes règles, extérieures au Plan Local d'Urbanisme, applicables au territoire communal (cf. le chapitre P 2).

Le territoire de PISCOP entre dans le champ du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'Ouest de la Plaine de France, approuvé le 11 avril 2013. Les autres règles supra-communales sont réputées incorporées dans le S.Co.T., qui est réputé compatible avec elles. Elles ne sont donc que rappelées dans ce chapitre, puis détaillées dans des paragraphes thématiques.

1.2.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1.2.1.1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La commune de PISCOP entre dans le champ du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'Ouest de la Plaine de France.

Le périmètre du S.Co.T. comprend les territoires de la Communauté de Communes de Carnelle-Pays-de-France et de la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, ainsi que des communes de Béthemont-la-Forêt, de Chauvry, de Nerville-la-Forêt, et de Villiers-Adam ; il regroupe donc 21 communes.

Le S.Co.T. couvre une superficie de 12.300 hectares, et abrite une population d'environ 70.000 habitants en 2013. Les communes les plus peuplées sont celles de Domont, avec 14.755, et de Saint-Brice, avec 13.914 (en 2007) habitants ; ces deux communes représentent 40,9 % de la population de l'intercommunalité.

Le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France a été approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (S.M.E.P.), le 11 avril 2013.

Le S.Co.T. a été modifié par une délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015.



Le territoire du S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France

Les orientations générales du S.CO.T.

Les orientations générales, contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du S.Co.T., déclinent quatre objectifs principaux :

- 1 - Assurer la connexion entre l'Ile-de-France et la Picardie et préparer la venue de l'auto-route A 16 ;
- 2 - Assurer la préservation de la plaine agricole ;
- 3 - Assurer la connexion avec Roissy, Cergy, et la zone centrale de l'Ile-de-France ;
- 4 - Assurer la préservation de l'arc forestier francilien et picard.

(S.Co.T., P.A.D.D., page 12)

Afin de répondre à ces enjeux, le P.A.D.D. définit quatre grandes orientations :

- 1 - Assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi,
- 2 - Assurer un accroissement léger de la population,
- 3 – Assurer la préservation de l'agriculture, de l'environnement, du cadre de vie,
- 4 – Assurer une évolution des villes et des villages qui soit prioritairement axée sur l'utilisation du tissu urbain existant.

(S.Co.T., P.A.D.D., page 14)

Les orientations détaillées du S.CO.T.

Parmi les 4 « territoires de référence », les abords de Piscop se situent dans le « cœur urbain ». Ce cœur urbain du territoire du S.Co.T. représente le principal secteur de développement démographique, avec les deux tiers de l'accroissement de la population envisagée. Mais *« la Commune de Piscop, qui présente des caractéristiques villageoises et agricoles nettes, et qui est soumise aux effets du P.E.B., présentera une évolution démographique plus faible, dans le cadre de la nécessité d'une préservation de la morphologie de son village »* (S.Co.T., P.A.D.D., page 30).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du S.Co.T. précise ces dispositions, et concerne la Commune de PISCOP à plusieurs titres .

- Le P.L.U. doit préciser la limite des « cœurs majeurs » du territoire communautaire, déterminés par le S.CO.T.. Les cœurs majeurs se composent des parties naturelles (les site Natura 2000, les Z.N.I.E.F.F. de type 1, les E.N.S.), et se caractérisent par une grande diversité de milieux ; leurs caractéristiques écologiques et paysagères, doivent être préservées sur le long terme dans le cadre d'une politique conservatoire adaptée à leur fonctionnement. A PISCOP, ces cœurs majeurs – comme les cœurs complémentaires (les Z.N.I.E.F.F. de type II, les Z.I.C.O.) - concernent essentiellement la forêt de Montmorency (S.Co.T., D.O.O., pages 27 et 28).
- Le P.L.U. doit préciser la limite des « espaces-relais » déterminés par le S.CO.T.. Les espaces-relais ont pour vocation de conserver leur dominante naturelle et forestière. Toutefois, l'urbanisation n'est pas exclue dans ces espaces, dès lors qu'elle est modérée et que sa maîtrise permet d'empêcher une urbanisation diffuse dans les forêts, ainsi que le morcellement des lisières.

- Le P.L.U. doit aussi valoriser la proximité entre les espaces urbanisés et les espaces-relais, qui profite au cadre paysager urbain sans impacter les milieux naturels, comme le domaine de Châteauvert.
- Pour maîtriser l'artificialisation des sols aux abords des cours d'eau, le P.L.U. devra déterminer un recul par rapport aux berges, qui tient compte notamment de la pente des terrains, de la nature du couvert végétal, et de la configuration urbaine du site. Ce recul des a pour but de conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau (la ripisylve), et de maintenir ou de restaurer la qualité des berges (S.Co.T., D.O.O., page 41).
- Le P.L.U. doit préserver les périmètres humides – ou supposés humides - compris dans les « enveloppes d'alerte », repérées par la D.R.I.E.E. en 2010 (S.Co.T., D.O.O., page 43).
- Toujours sur le plan environnemental, le P.L.U. doit gérer un « point d'attention » au croisement entre le corridor écologique et l'ancienne route nationale. La gestion de ce point d'attention doit prendre en compte la fonctionnalité des espaces naturels, forestiers, ou agricoles, proches des projets, afin de parvenir à un aménagement respectueux de l'environnement et minimisant les impacts sur les milieux naturels (S.Co.T., D.O.O., page 46).
- Le P.L.U. doit renforcer le réseau des chemins piétonniers et cyclables, notamment entre la forêt de Montmorency et la gare d'Ecouen (S.Co.T., D.O.O., page 60) et au long de la route départementale 11 (S.Co.T., D.O.O., page 61).

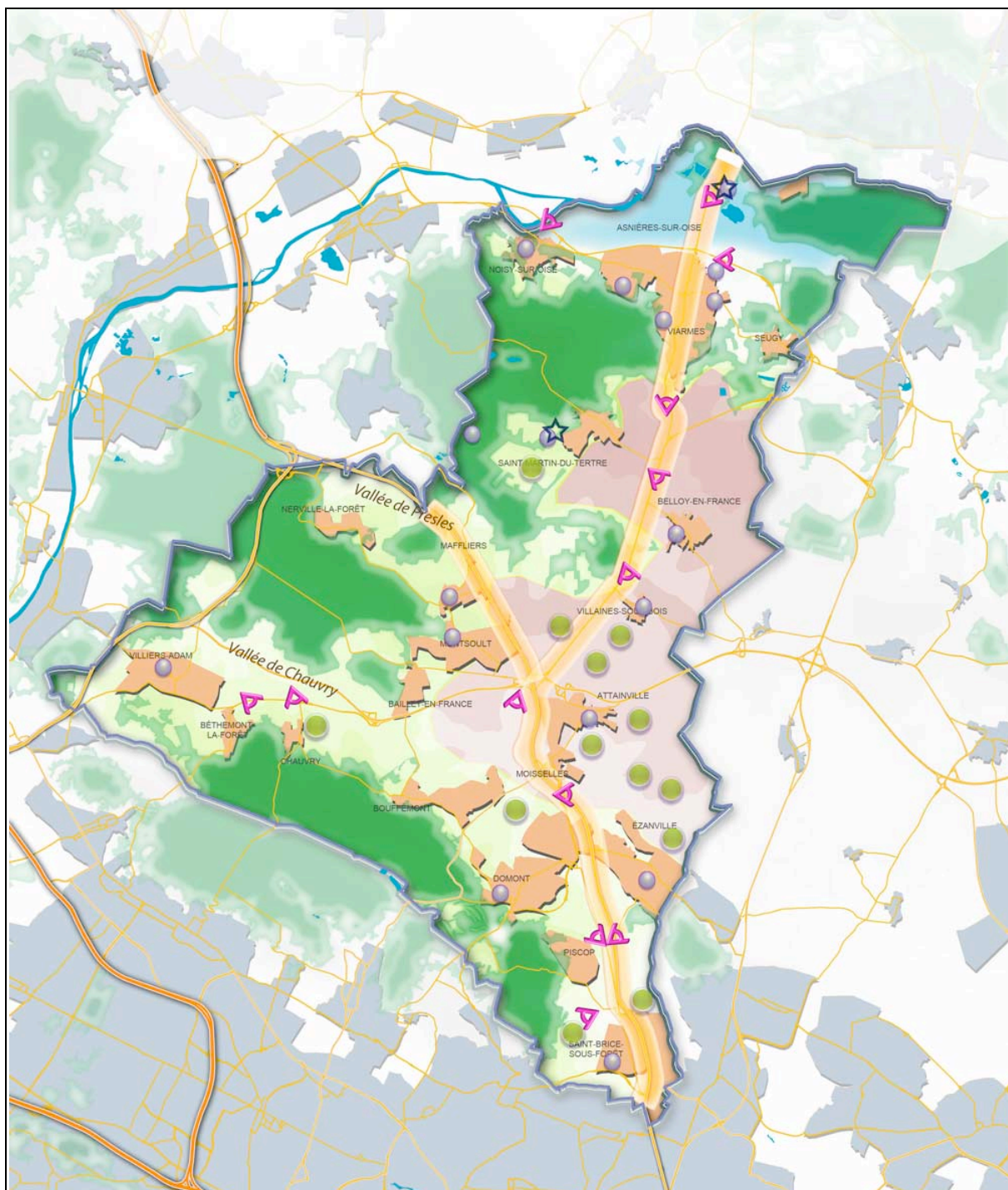
Le schéma général du D.O.O. du S.Co.T.³ synthétise les orientations qui concernent la Commune de PISCOP à ces différents titres (cf. la page suivante) :

- La protection du pôle majeur de bio-diversité qu'est la forêt de Montmorency ;
- La préservation d'un corridor écologique (la trame verte) que la R.D. 301 rompt pourtant .

La modification du S.Co.T., approuvée par une délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015, a supprimé le secteur « d'évolution résidentielle » pour du renouvellement urbain, que le document graphique situait au cœur des parties déjà urbanisées du village.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'Ouest de la Plaine de France est, en quelque sorte, « l'écran » qui dispense le P.L.U. de PISCOP d'être compatible directement avec les normes supérieures, mentionnés au I et au II de l'article L.111-1-1. Toutefois, ayant été approuvé avant le S.D.R.I.F., le S.Co.T. devra être rendu compatible avec ce dernier dans un délai de trois ans, soit avant le 28 décembre 2016.

³ . Source : S.M.E.P., SCOT Infos, N° 4, Juillet 2013.



La carte et la légende du D.O.O. du S.Co.T. (<http://scot-ouest-plaine-de-france.proscot.fr>)

Au travers du S.Co.T., le P.L.U. de PISCOP est « compatible » avec :

- 1^e [Des documents non-applicables à la commune de Piscop] ;
- 2^e Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L.147-1 à L.147-8 du Code de l'Urbanisme ;
- 3^e Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- 4^e à 6^e [Des documents non-applicables à la commune de Piscop] ;
- 7^e Les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie ;
- 8^e Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du Croult-Enghien-Vieille-Mer ;
- 9^e Les objectifs de gestion des risques d'inondation, définis par le plan de gestion des risques d'inondation, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan ;
- 10^e Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Au travers du S.Co.T., le P.L.U. de PISCOP « prend en compte » :

- 1^e Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France ;
- 2^e Le Plan Climat-Energie Territorial (P.C.E.T.) d'Ile-de-France ;
- 3^e [Des documents non-applicables à la commune de Piscop] ;
- 4^e Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales, et des établissements et services publics ;
- 5^e Le schéma régional des carrières.

1.2.1.2. LES NORMES INCORPORÉES DANS LE S.CO.T.

1.2.1.2.1. LES LOIS « MONTAGNE » ET « LITTORAL »

Le territoire de PISCOP n'est soumis, ni à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, modifiée, codifiée aux articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'Urbanisme (la loi « Montagne »), ni à la loi n° 86-2 du 7 janvier 1986, modifiée, codifiée aux articles L.146-1 à L.146-9 du même code (la loi « Littoral »).

1.2.1.2.2. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le territoire de PISCOP est situé dans l'orbite de l'aéroport de Roissy-en-France.

Les nuisances sonores rendent nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à prévenir le développement de nouvelles zones d'habitat et à imposer des contraintes d'isolement acoustique.

Les mesures particulières sont définies par un Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.). Le P.E.B. de l'aéroport de Roissy-en-France a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

Ses données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.11.4.3 du présent rapport.

Le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France est, en quelque sorte, « l'écran » qui dispense le P.L.U. d'être compatible directement avec le P.E.B. de l'aéroport de Roissy-en-France : Dès lors qu'il est compatible avec le S.Co.T., le P.L.U. est réputé compatible avec ce dernier.

1.2.1.2.3. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

La Commune de PISCOP ressortissant de la Région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être compatible, directement ou indirectement, avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

Le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France, approuvé par une délibération du 11 avril 2013, est « l'écran » qui dispense le P.L.U. d'être compatible directement avec le S.D.R.I.F. : Dès lors qu'il est compatible avec le S.Co.T., le P.L.U. est réputé compatible avec ce dernier, qui est ci-dessous rappelé.

Le S.D.R.I.F. de 2013

Au terme d'une procédure de près de dix années, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) a été arrêté par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013.

Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le S.D.R.I.F. est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à cet objectif.

Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par le Schéma Directeur, poursuit trois objectifs majeurs d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ;
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.

Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire de PISCOP dans les « *espaces urbains à optimiser* », et inclut la majeure partie de ce territoire dans la « *limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares* ».

Le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. de PISCOP des contraintes d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, d'une part la préservation et la valorisation des espaces boisés et des espaces naturels sur le plateau, d'autre part la préservation des espaces agricoles dans la plaine du Luat ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés du village, et la « *mobilisation du potentiel d'urbanisation* », selon les principes ci-dessus résumés ;
- La préservation d'un corridor écologique entre la forêt de Montmorency et la forêt d'Ecouen ;
- La préservation de trois espaces de loisirs (le parc du château du Luat, le clos du Cèdre, et le parc du château de Blémur).

(Source : S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

Enfin le S.D.R.I.F., par ses orientations réglementaires, soumet le P.L.U. de PISCOP à des contraintes précises, trop précises, d'aménagement :

En ce qui concerne les « *espaces urbanisés à optimiser* », « *à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 10 % : • De la densité humaine ; • De la densité moyenne des espaces d'habitat* » (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 27).

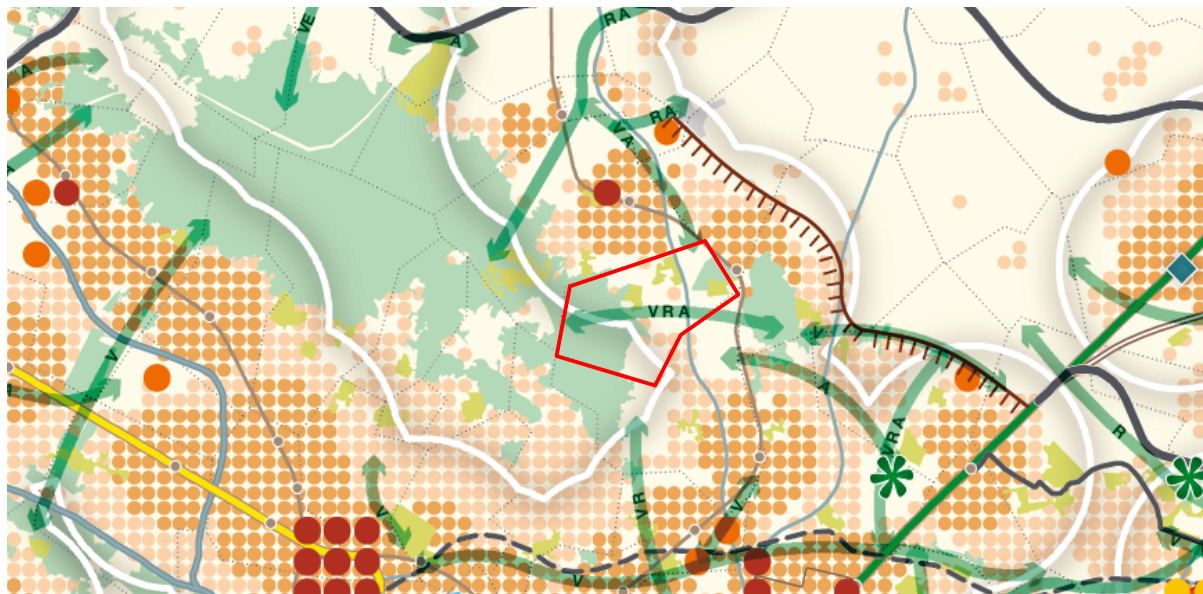
Cette marge de 10 % peut aussi être mutualisée entre les communes soumises à un S.Co.T. pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Le territoire de Piscop est enfin inscrit dans « *l'agglomération centrale* » par la carte des « *grandes entités géographiques* » (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 32). Ce classement n'entraîne aucune « *orientation réglementaire* » particulière.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) peut être consulté à la Préfecture de la Région d'Ile-de-France (29, rue Barbet-de-Jouy – 75 700 Paris Cedex 7), ou à la Mairie de PISCOP (Mairie – Place de la Mairie – PISCOP).

LA CARTE GÉNÉRALE DU S.D.R.I.F.

(©)



La carte générale et la légende du S.D.R.I.F..

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

1.2.1.2.4. LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL

La commune de PISCOP ne fait partie d'aucun Parc Naturel Régional⁴. Aucune Charte n'est donc applicable au territoire de PISCOP.

1.2.1.2.5. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le territoire de PISCOP appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte : Ses données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.3.4. du présent rapport.

Comme pour les autres normes supra-communales, le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France est « l'écran » qui dispense le P.L.U. d'être compatible directement avec le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie.

A un niveau inférieur, aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) n'est applicable au territoire de PISCOP.

1.2.1.2.5.bis. LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

Du fait de sa situation géographique, le territoire de PISCOP ne subit aucun risque d'inondation, ni ne soulève de besoin particulier, autre que la préservation des axes de ruissellement des eaux pluviales.

1.2.1.2.6. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aucun Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur.

1.2.1.2.7. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Aucun Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune de PISCOP ressortit du champ d'application du S.D.E.C. du Département du Val-d'Oise, approuvé par l'Observatoire Départemental d'Equipeement Commercial (O.D.E.C.) le 2 juillet 2004.

Quoique le S.De.C. ne soit pas opposable, ses données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.9.4.1 du présent rapport.

1.2.1.2.8. LES PROGRAMMES D'ÉQUIPEMENT

Le « porté à connaissance » ne comprend aucun programme d'équipements au titre du 4^e du II de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

⁴ . Un Parc Naturel Régional a pour objet de protéger le patrimoine naturel, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages, au titre des décrets n° 94-765 du 1^{er} septembre 1994 et n° 2007-673 du 2 mai 2007.

1.2.1.2.9. LES PLANS DES DÉPLACEMENTS URBAINS

Aucun Plan Local des Déplacements (P.L.D.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune de PISCOP ressortit du champ d'application du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), approuvé par une délibération du 19 juin 2014.

Le P.D.U.I.F. estime les besoins sur le territoire régional, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs. Ces données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.11.4.1 du présent rapport.

1.2.1.3. LES AUTRES DOCUMENTS

1.2.1.3.1. LE SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DU DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE

Le Département du Val-d'Oise n'a pas mis en œuvre de Schéma Départemental d'Aménagement.

1.2.1.3.2. LA CHARTE DU PAYS

Les E.P.C.I. de l'agglomération ne sont pas réunis dans le cadre d'un pays. Aucune charte n'est donc intégrable dans le P.L.U. de PISCOP.

1.2.1.4. L'INTERCOMMUNALITÉ

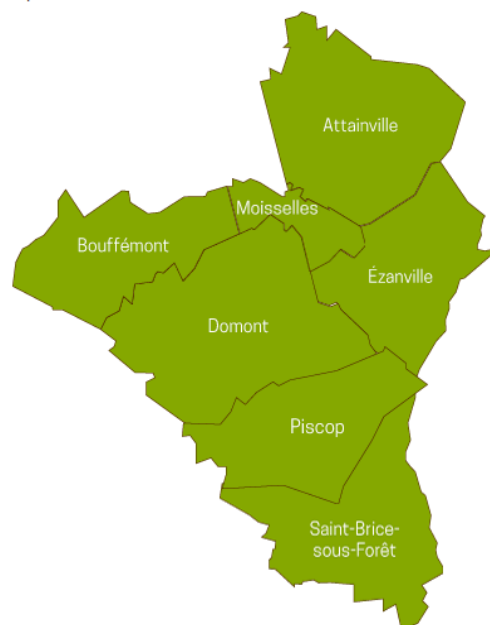
L'intercommunalité à vocation multiple

La commune de PISCOP appartient à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, fondée en 2001.

La Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (C.C.O.P.F.) réunit les communes de Domont, de Saint-Brice-sous-Forêt, de Bouffémont, de Moisselles, d'Attainville, et de Piscop. Elle couvre un territoire communautaire de 3.700 hectares et accueille plus de 49.000 habitants.

Les compétences obligatoirement déléguées par les communes à l'E.P.C.I. sont...

- Le soutien au développement économique,
- L'aménagement, et notamment les transports,
- L'habitat, la Politique de la Ville, et l'insertion...



A ces compétences obligatoires, s'ajoutent des compétences optionnelles et des compétences facultatives. Cependant, dans son fonctionnement quotidien, la C.C.O.P.F. regroupe les compétences obligatoires, optionnelles, et facultatives en 5 grandes missions :

1. L'aménagement du territoire communautaire :
 - La voirie,
 - L'éclairage public,
 - La fibre optique,
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) ;
2. La protection et l'entretien de l'environnement :
 - La propreté urbaine,
 - La collecte et le traitement des déchets,
 - L'entretien des espaces verts,
 - La prévention du bruit ;
3. La dynamisation de l'emploi local et de l'activité économique :
 - Les actions en faveur de l'emploi et de la formation,
 - La restructuration des zones d'activités économiques ;
4. La tranquillité publique
 - La création d'un réseau de vidéoprotection,
 - La prévention ;
5. L'entretien et la valorisation des équipements sportifs et culturels communautaires :
 - Le théâtre,
 - Les complexes sportifs, les gymnases, et la piscine ;
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.

L'intercommunalité à vocation spécialisée

La commune de PISCOP participe à la gestion collective de plusieurs équipements et services, au travers de plusieurs syndicats intercommunaux :

- Le Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (S.M.E.P.) de l'Ouest de la Plaine de France (C.C.O.P.F.) ;
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit-Rosne (S.I.A.H.) ;
- Le Syndicat Intercommunal des Eaux d'Ile-de-France (S.E.D.I.F.) ;
- Le Syndicat intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Île-de-France (S.I.G.E.I.F.) ;
- Le Syndicat Mixte Départemental d'Electricité du Val-d'Oise (S.M.D.E.G.T.V.O.) ;
- Le Syndicat intercommunal pour l'Etude et la Création de Transports Urbains pour les communes de Piscop et Saint-Brice-sous-Forêt (S.I.E.C.T.U.)
- Le Syndicat Mixte pour la Gestion et d'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (S.I.G.I.D.U.R.S.) ;

- Le Syndicat Mixte pour la gestion de la fourrière animale du Val-d'Oise ;
- Le Syndicat des Riverains de la Forêt de Montmorency.

E.P.C.I.	COMPÉTENCES	COMMUNES ADHÉRENTES
S.M.E.P. de l'Ouest de la Plaine de France	Élaboration et suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'Ouest de la Plaine de France	21 communes
S.I.A.H.	Gestion des eaux des rûs et des rivières du Croult et du Petit-Rosne.	
S.I. pour le terrain du Lycée de Domont	Gestion du terrain du Lycée de Domont.	
S.E.D.I.F.	Réalisation et exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable.	
S.I.G.E.I.F.	Réalisation et exploitation du réseau public d'alimentation en électricité et en gaz.	
S.M.D.E.G.T.V.O.	Réalisation et exploitation du réseau public d'alimentation en électricité.	
S.I.E.C.T.U.	Exploitation des transports publics routiers entre Sarcelles-Saint-Brice et Pisscop.	
S.I.G.I.D.U.R.S.	Gestion et incinération des ordures Ménagères	
S.M. de la fourrière du Val-d'Oise	Gestion de la fourrière animale du Val-d'Oise	
Syndicat des Riverains de la Forêt de Montmorency	Préservation de la forêt de Montmorency.	

1.2.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE PISCOP

1.2.2.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE PISCOP

1.2.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PISCOP

À la suite de la promulgation de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, le premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de PISCOP a été prescrit le 9 février 1973, publié le 3 février 1981, puis approuvé le 27 janvier 1982, sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du domaine de Châteauevert.

Ce premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de PISCOP a été soumis à une révision, approuvée par une délibération du Conseil Municipal, du 5 février 1986. Ce premier P.O.S. a été successivement modifié par les délibérations des 14 avril 1989 et 15 janvier 1996.

La loi 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbain »), cependant complétée ou amendée par plusieurs lois postérieures, a traduit la volonté du

Gouvernement et du Parlement de promouvoir un développement des aires urbaines, plus cohérent, plus durable, et plus solidaire. En particulier, elle a remplacé le Schéma Directeur par le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) et le Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Comme le P.O.S., le P.L.U. définit le droit applicable aux sols. Mais, contrairement au P.O.S., le P.L.U. comporte une dimension de prospective urbaine et environnementale : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ancre sur le territoire communal les besoins répertoriés par le diagnostic, et oriente les projets urbains et les actions publiques dans les domaines de l'environnement comme du renouvellement et du développement urbain, du logement et de la mixité sociale, de l'activité économique et de l'animation commerciale, de l'équipement collectif, de la mobilité, de la circulation, du stationnement, et des infrastructures, dans le cadre des orientations supra-communales. Enfin, le P.L.U. intègre les divers projets intéressant l'aménagement urbain et le développement durable (la protection des espaces naturels et des milieux sensibles, les Zones d'Aménagement Concerté [les Z.A.C.], l'embellissement des espaces publics).

Le P.O.S. a été mis en révision sous la forme d'un P.L.U. par une délibération du Conseil Municipal du 26 février 2002. Le P.L.U. de Piscop a été arrêté par une délibération du 10 décembre 2003, puis, à la suite d'un avis défavorable, repris et arrêté de nouveau par une délibération du 21 septembre 2004, enfin adopté par une délibération du 4 novembre 2005.

Toutefois, ce P.L.U. a été annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 26 juin 2008, puis par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles du 29 octobre 2009.

Le P.L.U. a été approuvé par une nouvelle délibération du Conseil Municipal du 6 avril 2010.

Ce P.L.U. a été annulé – partiellement - par un jugement du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 9 novembre 2011, puis – totalement - par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles du 30 décembre 2013.

Le P.O.S., approuvé le 5 février 1986, et modifié les 14 avril 1989 et 15 janvier 1996, est alors redevenu applicable.

1.2.2.2. LES OBJECTIFS DU P.O.S.

Le P.O.S. affiche plusieurs objectifs urbains :

- L'apport au document d'urbanisme [le premier P.O.S.] des « *modifications qui s'imposent* » ;
- L'achèvement du P.O.S. sur la partie du territoire, dite de Châteauvert.

1.2.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.O.S.

Depuis son approbation, le P.O.S. de PISCOP a été modifié à plusieurs reprises :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 14 avril 1989 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 15 janvier 1996 ;
- Plusieurs mises à jour, portant sur des annexes et relatives à des servitudes.

La modification approuvée le 14 avril 1989 avait pour objet :

- L'apport de « *certaines modifications mineures au zonage et au règlement* » (la création d'un secteur ND-f, l'introduction d'articles 3 et 4 dans la zone UG, l'introduction d'un article 5 et l'abaissement du c.o.s. dans la zone UH].

La modification approuvée le 15 janvier 1996 avait pour objet :

- L'augmentation du c.o.s. dans la zone UH, et le classement du château du Luat dans un nouveau secteur ND-d..

Ces modifications n'ont pas remis en cause l'économie générale du P.O.S..

1.2.2.4. LES ZONES URBAINES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. délimite 4 zones urbaines, les zones UA, UG, UH, et UY, sur une surface globale de 26,28 hectares (6 % du territoire communal) :

- La zone **UA** correspond à une « *zone à caractère d'habitat de service et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu* » ; elle couvre 8,18 hectares.

La zone UA comprend un secteur, le secteur **UA a**, qui « *bénéficie de prescriptions spécifiques aux articles 5 et 6* ».

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, d'industrie, et de locaux destinés à l'artisanat ; il interdit en revanche les installations classées et les dépôts. Il subordonne la constructibilité des seuls terrains issus d'une division foncière à une superficie de 400 m² au moins.

En matière de forme urbaine, le règlement préconise le maintien des fronts urbains, avec une implantation à l'alignement, et, dans la secteur UAa, une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur ; il ne fixe cependant aucune règle concernant la mitoyenneté. Il fixe la hauteur maximale des faîtages à 7 mètres.

Le règlement ne limite pas le coefficient d'emprise au sol (c.e.s.), et fixe le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) à 0,60.

- La zone **UG** correspond à une « *zone destinée aux habitations individuelles* » ; elle couvre 1,20 hectares.

La zone UG ne comprend aucun secteur particulier.

Le règlement n'autorise que les extensions des maisons individuelles existantes. De ce fait, il ne subordonne la constructibilité à aucune condition, ni ne fixe de règle précise pour leur implantation. Il fixe la hauteur maximale des maisons à 6 mètres.

Le règlement ne limite pas le c.e.s., et fixe le C.O.S. à 0,60, avec un plafond limité à 250 m².

- La zone **UH** correspond à une « *zone résidentielle réservée aux habitations individuelles* » ; elle couvre 16,70 hectares.

La zone UH comprend un secteur, le secteur **UH a**, qui « *bénéficie de prescriptions spécifiques aux articles 1, 5, 9, 14 et 15* ».

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, et de locaux destinés à l'industrie ou à l'artisanat ; il interdit en revanche les installations classées et les dépôts. Il subordonne la constructibilité des terrains issus d'une division foncière à une superficie de 800 m² au moins et à une façade de 20 mètres au moins dans la zone UH, mais à une superficie de 2 000 m² au moins et à une façade de 30 mètres au moins dans le secteur UHa, et, enfin, des autres terrains à une superficie de 500 m² au moins et à une façade de 10 mètres au moins.

En matière de forme urbaine, le règlement prescrit un retrait de 4,00 mètres au moins sur l'alignement, et d'une distance égale à la hauteur de la construction avec une bande de 4,00 mètres au moins (cette dernière règle est modulée en fonction de la largeur de la devanture). Il fixe la hauteur maximale des bâtiments à 7,00 mètres.

Le règlement limite le C.E.S. à 30 %, mais à 20 % dans le secteur UH a, et le C.O.S. à 0,20, mais à 0,15 dans le secteur UH a.

La zone UH comprend un autre secteur, le secteur **UH c**, qui est l'objet d'un chapitre propre du règlement. Par rapport aux règles applicables à la zone UH, la superficie minimale est fixée, pour tous les terrains, à 400 m², le c.e.s. est limité à 30 %, et le c.o.s. est limité à 0,35. **Toutefois ce secteur UH c n'apparaît pas sur le document graphique du P.O.S..**

- La zone UY correspond à la « zone affectée au domaine public ferroviaire ». Elle couvre 0,20 hectares. Les règles y sont quasi-inexistantes, selon les usages de l'époque.

1.2.2.5. LES ZONES URBANISABLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. définit une zone naturelle, réservée pour une future urbanisation, la zone **NA**, découpée en cinq secteurs, le secteur *NA stricto sensu*, et les secteurs **I NA**, **II NA**, **III NA**, et **IV NA**. Cette zone couvre une superficie totale de 11,06 hectares (2,7 % du territoire communal) :

La zone NA comprend donc 5 secteurs :

- Le secteur **NA stricto sensu**, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affectée à une future urbanisation, soumise à la condition restrictive de sa réalisation dans le cadre d'opérations globales d'aménagement, au cours de laquelle seront réalisés les équipements internes. Il est essentiellement destiné à un ensemble d'habitations.

Le secteur **NA stricto sensu** englobe le parc de Châteauvert, cependant fortement obéré – préservé - par des espaces boisés classés.

Le règlement applicable au secteur **NA** limite le nombre des maisons individuelles à 50 sur l'ensemble du site, mais autorise des tranches opérationnelles successives. Il ne fixe aucune autre règle que la hauteur maximale (7 mètres) et le c.o.s. (0 en l'absence d'un plan d'aménagement général, 0,30 dans le cadre d'un plan d'aménagement général).

- Le secteur **I NA**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affecté à une future urbanisation, rendue possible par une révision ou une modification du P.L.U.. Il couvre 1,30 hectares.

Le secteur **I NA** occupe l'espace libre enclavé entre le village et le Petit-Piscop.

Dans l'attente d'une évolution du P.O.S., le règlement applicable au secteur **I NA** ne comprend aucune règle.

- Le secteur **II NA**, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affectée à une future urbanisation, soumise à la condition restrictive de sa réalisation dans le cadre d'une opération globale d'aménagement, au cours de laquelle seront réalisés les équipements internes. Il est principalement destiné à un ensemble d'habitations, « *pouvant comporter quelques activités artisanales* ».

Le secteur **II NA** est situé à l'entrée du groupement de Pontcelles, à l'ouest de la route départementale.

Le règlement applicable au secteur **II NA** impose un retrait d'au moins 4 mètres sur l'alignement. Il ne fixe aucune autre règle que la hauteur maximale (7 mètres) et le c.o.s. (0 en l'absence d'un plan d'aménagement général, 0,30 dans le cadre d'un plan d'aménagement général).

- Le secteur **III A**, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affectée à une future urbanisation, soumise à la condition restrictive de sa réalisation dans le cadre d'opérations globales d'aménagement, au cours de laquelle seront réalisés les équipements internes. Il est totalement destiné à un parc d'activités industrielle et artisanales.

Le secteur **III NA** est situé à l'entrée du groupement de Pontcelles, à l'est de la route départementale, en face du précédent.

Le règlement applicable au secteur **III NA** impose un retrait d'au moins 6 mètres sur l'alignement. Il fixe la hauteur maximale à 9 mètres. Il limite le c.e.s. à 40 % et le c.o.s. volumique (0 en l'absence d'un plan d'aménagement général, 3 m³ par m² dans le cadre d'un plan d'aménagement général).

Le secteur **III NA** a été urbanisé dans le cadre du P.O.S..

- Le secteur **IV A**, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affectée à une future urbanisation, soumise à la condition restrictive de sa réalisation dans le cadre d'opérations globales d'aménagement, au cours de laquelle seront réalisés les équipements internes. Il est totalement destiné à un ensemble de commerces, de services, et d'équipement d'intérêt général.

Le secteur **IV NA** prolonge le secteur **III NA** au sud, à l'est de la route départementale.

Le règlement applicable au secteur **III NA** impose un retrait d'au moins 6 mètres sur l'alignement. Il fixe la hauteur maximale à 9 mètres. Il ne limite pas le c.e.s. mais le c.o.s. (0 en l'absence d'un plan d'aménagement général, 0,30 dans le cadre d'un plan d'aménagement général).

Le secteur **IV NA** a aussi été urbanisé dans le cadre du P.O.S..

En outre, le P.O.S. définit une zone mixte, la zone **NB**. Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à demeurer faiblement urbanisée. La zone **NB** occupe une surface de 0,50 hectares.

L'article 5 y rend inconstructibles les terrains n'ayant pas une superficie de 1.000 m² et une façade de 30 mètres au moins. L'article 9 limite le c.e.s. à 20 % et le c.o.s. à 0,20.

1.2.2.6. LES Z.A.C. DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. ne comprend aucun périmètre de Z.A.C..

1.2.2.7. LES ZONES AGRICOLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. définit une zone agricole, protégée en raison de la valeur agronomique des sols, la zone **NC**.

La zone **NC** est réservée aux activités agricoles et viticoles, ou aux activités annexes. Seules sont autorisées les constructions liées à ces activités. Le règlement ne fixe ni le C.E.S., ni le C.O.S. pour les constructions autorisées. Cette – vaste – zone protège les espaces naturels du territoire communal, et couvre une surface de 369,20 hectares (90,5 % du territoire communal).

La zone **NC** comprend un secteur particulier :

- Le secteur **NC a**, délimité autour du château du Luat, où « *la notion de c.o.s. n'est pas applicable à l'aménagement des bâtiments autorisés à l'article 2 [l'aménagement des bâtiments agricoles désaffectés et leur utilisation pour de l'habitation]* ».

1.2.2.8. LES ZONES NATURELLES DANS LE PLAN ACTUEL

La zone naturelle **ND** est protégée au titre de l'environnement, ou neutralisée à cause des risques naturels.

La zone **ND** comprend plusieurs entités ou plusieurs secteurs :

- Le secteur **ND a**, délimité au nord du groupement de Pontcelles et autour de la ferme de Blémur, où sont autorisés les équipements de loisirs et de tourisme (centres aérés, clubs hippiques, hôtels, restaurants, etc.) ;
- Le secteur **ND b**, situé au sud du château du Luat, où sont autorisés l'aménagement de campings et le stationnement des caravanes ;
- Le secteur **ND c**, situé au sud-est du cimetière, où sont autorisés les équipements sportifs et socio-culturels, (salle polyvalente) ;
- Le secteur **ND d**, inséré dans la forêt de Montmorency et dans le prolongement du secteur ND b, où sont autorisés les « *affouillements liés à la recherche archéologique* » ;
- Le secteur **ND e**, délimité autour du château et du jardin de Châteauvert, où sont autorisés les équipements de loisirs et de tourisme (centres aérés, clubs hippiques, hôtels, restaurants, etc.) ;
- Et le secteur **ND f**, situé à côté de la route départementale 11, où est autorisée l'extension des établissements existants.

1.2.2.9. LES ESPACES PARTICULIERS DANS LE PLAN ACTUEL

Outre la division du territoire en zones, le document graphique, complété par le règlement du P.O.S., peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, alors en vigueur :

À PISCOP, au titre de l'article L.123-11, alors en vigueur, ces espaces particuliers ne concernent que les espaces boisés classés (a), et les emplacements réservés (d).

Les espaces boisés classés dans le P.O.S..

Le P.O.S. détermine des espaces boisés classés (e.b.c.), soumis à l'article L.130-1⁵ du Code de l'Urbanisme. Si leur défrichement est interdit, leur exploitation est autorisée, sous la réserve d'une autorisation préalable. Le P.O.S. comporte ainsi plusieurs espaces boisés classés, dont les principaux sont :

- Le massif de la forêt de Montmorency
- Le parc et l'allée domaniale du Luat,
- Le parc de Blémur,
- Le jardin *stricto sensu* de Châteauvert,
- Les grands jardins du groupement de Pontcelles...

A PISCOP, les e.b.c. couvrent une superficie totale de 184,84 hectares.

Les zones UH, NA, NB, et ND comportent en outre des « espaces boisés non-classés », dont les règles, fixées par les articles 13 applicables à ces zones, sont plus souples que celles issues de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. *infra*, la note 1).

Les emplacements réservés dans le P.O.S.

L'actuel P.O.S. a réservé des emplacements destinés à des projets particuliers d'aménagement. Ces « emplacements réservés » concernent des opérations de voirie et des projets d'équipement public.

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
A	Réalisation d'équipements sportifs et socio-culturels au sud de Piscop	Commune	2,40 ha.
B	Aménagement d'un parking au hameau de Blémur	Commune	0,06 ha.
C	Réalisation d'un bassin intercommunal de retenue des eaux sur le rû de Pontcelles	S.I.A.H. ⁶	2,80 ha.

Parmi ces divers projets, deux opérations projetées dans le cadre du P.O.S. ont été réalisées (l'école communale et le bassin) :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
A	Réalisation d'équipements sportifs et socio-culturels au sud de Piscop	Commune	2,40 ha.
C	Réalisation d'un bassin intercommunal de retenue des eaux	S.I.A.H.	2,80 ha.

⁵ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

⁶ . Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit-Rosne.

Les emplacements réservés A et C peuvent donc être levés. L'autre emplacement réservé sera refondu et adapté aux orientations du P.L.U..

Les alignements dans le P.O.S.

Le document graphique de l'actuel P.O.S. comporte deux schémas relatifs à l'élargissement des voies existantes et à la largeur minimale des voies nouvelles.

Toutefois, les sites concernés ne sont pas précisés par le même document graphique, ni par les articles 3 du règlement.

1.2.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

L'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale, ou d'un syndicat mixte, d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné ».

Le « porté à connaissance » comprend ainsi les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il comprend aussi les diverses informations ou études utiles à l'aboutissement du document d'urbanisme.

Le « porté à connaissance » peut être complété ou modifié. L'article R.121-1 ajoute en effet : « Au cours de l'élaboration du document, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau ».

Ce sous-chapitre expose donc les différentes servitudes, présentées dans le « rapport » et arrêtées par la « liste des servitudes d'utilité publique », ainsi que les « autres prescriptions », du « porté à connaissance » du 29 janvier 2015, modifié par le « porté à connaissance » modificatif du 25 février 2015.

1.2.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) constituent des limites administratives au droit de propriété, et en conséquence au droit de construire. Elle sont instituées, dans un but d'utilité publique, au bénéfice de personnes publiques (l'Etat, les collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (R.F.F., E.d.F., G.d.F....), voire de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Leur liste, dressée par un décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, distingue :

- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;

- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements ;
- Des servitudes relatives à la défense nationale ;
- Et des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire de PISCOP, sont soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, et doivent être annexées au dossier du P.L.U..

Les bois (les servitudes « A 1 »)

Cette servitude concerne les massifs boisés, soumis au régime forestier. Elle forme la servitude « A 1 » du « porté à connaissance ».

La servitude « A 1 », à PISCOP, concerne le massif des Trois-Forêts (les forêts domaniales de Carnelle, de L'Isle-Adam, et de Montmorency).

Le gestionnaire local en est, à la date de l'approbation du P.L.U., la Direction Régionale d'Ile-de-France de l'Office National des Forêts.

Les sites naturels (les servitudes « AC 2 »)

Cette servitude concerne les sites, naturels ou urbains, classés ou inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 ; elle protège le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque, de ces sites. Elle forme la servitude « AC 2 » du « porté à connaissance ».

La servitude « AC 2 », à PISCOP, concerne :

- Le site classé du « *cèdre sis dans la propriété le Clos du Cèdre, au lieudit Pontcelles* »,
- Le site inscrit du Massif des Trois-Forêts (les forêts domaniales de Carnelle, L'Isle-Adam, Montmorency) et de leurs Abords.

Le gestionnaire local en est, à la date de l'approbation du P.L.U., la Direction Régionale de l'Environnement.

Les servitudes hertziennes (les servitudes « PT 1 »)

Cette servitude concerne la protection des centres d'émission et de réception radioélectrique contre les perturbations électro-magnétiques ; elle grève le droit de procéder à des modifications dans les zones de dégagement et permet de refuser des aménagements. Elle forme la servitude « PT 1 » du « porté à connaissance ».

La servitude « PT 1 », à PISCOP, concerne le centre d'Andilly.

Le gestionnaire de cette servitude est, à la date de l'approbation du P.L.U., TELEDIFFUSION DE FRANCE.

Les servitudes hertziennes (les servitudes « PT 2 »)

Cette servitude concerne les terrains survolés par un faisceau hertzien ; elle grève le droit de construire et permet de refuser des aménagements au-delà d'une cote N.G.F. fixée par le décret l'instaurant. Elle forme la servitude « PT 2 » du « porté à connaissance ».

La servitude « PT 2 », à PISCOP, concerne :

- La liaison hertzienne d'Andilly à Marly-la-Ville.

Le gestionnaire de cette servitude est, à la date de l'approbation du P.L.U., FRANCE TELECOM.

Les servitudes téléphoniques (les servitudes « PT 3 »)

Cette servitude concerne l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications ; elle permet d'établir des supports sur les murs ou les façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses accessibles de la voie publique, dans les parties communes des immeubles collectifs, et d'établir des conduites et des supports sur le sol ou dans le sous-sol des propriétés non-bâties et non-closes. Elle forme la servitude « PT 3 » du « porté à connaissance ».

La servitude « PT 3 », à PISCOP, concerne :

- Le câble T.R.N. n° 5 de Paris à Boulogne, et, en particulier, son tronçon n° 1 de Paris à Beauvais.

Le gestionnaire de cette servitude est, à la date de l'approbation du P.L.U., FRANCE TELECOM.

Les servitudes gazières (les servitudes « SUP 1, 2, & 3 »)

Ces servitudes concernent les abords des canalisations de transport de matières dangereuses ; elles permettent de limiter le droit de construire dans les zones des effets potentiels générés par les phénomènes dangereux pouvant impacter les abords de ces canalisations. Elles forment les servitudes « SUP 1, 2, et 3 » du « porté à connaissance » complémentaire du 12 mai 2016.

Les servitudes « SUP 1, 2, et 3 », à PISCOP, concernent :

- La canalisation DN.150-1963 BRT_ST_BRICE_SOUS_FORET_FRATERNITÉ.

Le gestionnaire de ces servitudes est, à la date de l'approbation du P.L.U., G.R.T.-GAZ (GROUPE ENGIE).

Les servitudes ferroviaires (les servitudes « T 1 »)

Cette servitude, instaurée par la loi du 15 juillet 1845, modifiée, concerne les terrains riverains du domaine public ferroviaire ; elle régit les travaux de voirie, de construction, de débroussaillage, et de terrassement, au bord des emprises ferroviaires. Elle forme la servitude « T 1 » du « porté à connaissance ».

La servitude « T 1 », à PISCOP, concerne la ligne de Paris-Nord à Luzarches.

Les co-gestionnaires locaux en sont, à la date de l'approbation du P.L.U., le Réseau Ferré de France (R.F.F.), ainsi que la Division de l'Equipeement et la Délégation Territoriale Immobilière d'Ile-de-France de la S.N.C.F.. Le R.F.F. est en effet, depuis le 1^{er} janvier 1997, le propriétaire des biens constitutifs de l'infrastructure ferroviaire et des immeubles non-affectés à l'exploitation des transports ferroviaires, auparavant appartenant à l'Etat et gérés par la S.N.C.F..

Les servitudes aériennes (les servitudes « T 5 »)

Cette servitude concerne les terrains compris dans les aires de dégagement autour des aérodromes. Elle forme la servitude « T 5 » du « porté à connaissance ».

La servitude « T 5 », à PISCOP, concerne :

- Les abords de l'aéroport du Bourget ;
- Les abords de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Le gestionnaire local en est, à la date de l'approbation du P.L.U., la Direction Régionale de l'Aviation Civile.

L'annexe réglementaire relative aux servitudes d'utilité publique

Le détail, la source juridique, et le gestionnaire local de chacune de ces servitudes sont compris dans l'annexe réglementaire n° 6-2-1 du dossier du P.L.U. de PISCOP.

1.2.3.2. LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune de PISCOP n'est pas concernée par un projet d'intérêt général, selon le « porté à connaissance » du 29 janvier 2015.

1.2.3.3. LES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les prescriptions routières

Sur le territoire de PISCOP, la route nationale 1⁷ et les routes départementales 11 et 123 sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ; le détail de ce classement est exposé dans le sous-chapitre 1.11.4..

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le document graphique des annexes du P.L.U.. En outre, le présent rapport comprend la liste des voies concernées, les dates des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés. En ce qui concerne ce dernier point, ces documents peuvent être consultés à la Préfecture du Val-d'Oise.

Les prescriptions archéologiques

Outre les sites, classés ou inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 et visés par la servitude « AC 2 » du « porté à connaissance », le territoire de PISCOP est susceptible de receler plusieurs sites archéologiques.

Ces sites sont soumis à la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003, relative à l'archéologie préventive.

⁷ . La route nationale 1 est devenue la route départementale 301, à la suite du décret du 5 décembre 2005, « relatif à la consistance du réseau routier national »..

L'article R.523-1 du Code du Patrimoine dispose que les opérations d'aménagement, les constructions d'ouvrages, ou les travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

La prévention du risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département du Val-d'Oise est concerné par le risque d'exposition au plomb, par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Cet arrêté est joint au dossier du P.L.U., dans les annexes prévues par l'article R.123-13 (l'alinéa 14). Cet arrêté est toutefois caduc depuis 2004.

La prévention du risque d'exposition à l'amiante

L'ensemble du territoire de PISCOP est concerné par le risque d'exposition à l'amiante. Le décret n° 2002-839 précise que « *les immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997, doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante, et [que] ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique* ».

Les emprises militaires

Le Ministre de la Défense, représenté par le Gouverneur Militaire de Paris, est associé à l'élaboration du P.L.U. de PISCOP.

Le territoire communal est en effet concerné par deux équipements militaires : Le Fort de Domont, inscrit partiellement sur le territoire communal de Piscop, et la batterie de Blémur, à environ 300 mètres du saillant V du Fort.

Le règlement de publicité

La loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes, et aux pré-enseignes, codifiée aux articles L.581-1 à L.581-45 du Code de l'Environnement, dispose qu'une Commune peut adapter les règles nationales au contexte local par l'instauration d'un Règlement Local de la Publicité, des Enseignes, et des Pré-Enseignes (R.L.P.).

Toutefois, le territoire de PISCOP n'est couvert par un tel règlement.

LES ENJEUX SUPRACOMMUNAUX

Les besoins répertoriés en matière de normes supra-communales :

- Transcrire et adapter les orientations du S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France ;
- Au travers du S.Co.T., prendre en compte les dispositions du S.D.R.I.F.;
- Au travers du S.Co.T., prendre en compte les orientations du S.D.A.G.E. de Seine-Normandie et du S.A.G.E. du Croult-Enghien-Vieille-Mer ;
- Prendre en compte les dispositions du S.D.E.C. du Val-d'Oise ;
- Au travers du S.Co.T., prendre en compte les orientations du P.D.U. d'Ile-de-France ;
- Mettre en œuvre un document graphique simple, régulier, complet ;
- Mettre en œuvre un règlement clair, précis, complet ;
- Intégrer dans les annexes réglementaires du P.L.U. les servitudes d'utilité publique.

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.3. LE SITE NATUREL

Ce chapitre situe le territoire communal de PISCOP dans son environnement naturel *stricto sensu*. Ce milieu naturel, antérieur à l'occupation humaine, fonctionne ou évolue indépendamment de l'activité humaine.

1.3.1. LE CLIMAT

Le climat de PISCOP est le climat tempéré – le "climat océanique dégradé" - de l'Ile-de-France. Il se caractérise par des hivers doux et des étés supportables. Il ne recèle pas de particularité locale.

1.3.1.1. LES TEMPÉRATURES

Les données sont collectées par Météo-France à la station du parc Montsouris, à Paris. La température moyenne est de 10,7 ° C.

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds avec une température moyenne de 20,0° C.

Le mois de janvier est le plus froid de l'année, avec une température moyenne de 4,7° C. Sur les trente dernières années, le 17 janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9° C.

En moyenne, il gèle 25 jours par an.

Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels. Parmi ceux-ci figure la canicule qui s'est abattue sur le bassin parisien durant les 13 premiers jours d'août 2003 : La chaleur a atteint son paroxysme le 11 août 2003 avec un acmé à 39,5° C.

1.3.1.2. LES VENTS

La rose des vents

La rose des vents, établie avec les données relevées à la station de Viarmes, dans le Val-d'Oise.

Les vents dominants sont ceux du plateau (ouest), et sont susceptibles de former occasionnellement des turbulences dans les combes autour du village.

Le maximum absolu de vent instantané, relevé à la station du Parc Montsouris à Paris, le 26 décembre 1999, a atteint une valeur de 47 m/s (soit une vitesse de 169,2 km/h).

1.3.1.3. LES PRÉCIPITATIONS

Les pluies

Le territoire de PISCOP a reçu 505 millimètres de pluie en 2014, contre une moyenne nationale de 652 millimètres (635 mm. à Paris).

Le ruissellement

Les eaux pluviales ruissellent du plateau vers les routes départementales 11 et 301 en formant trois rûs intermittents dans les vallons :

- Le rû de Pontcelles,
- Le rû du Fond des Aulnes,
- Et le rû d'Hennebrocq.

Lors de certains phénomènes orageux, les eaux ruisselantes peuvent en outre entraîner les terres meubles superficielles et former des coulées de boues (cf. les paragraphes 1.3.3.2. et 1.3.4.3.).

1.3.1.4. LES NUISANCES ET LES RESSOURCES

La pollution aérienne

La pollution de l'atmosphère découle de deux sources principales :

- Les sources fixes (le chauffage des bâtiments, les rejets des activités industrielles) ;
- Les sources mobiles (les voitures et véhicules utilitaires près du sol, les avions dans la haute atmosphère, sauf aux abords des aéroports).

Les principaux polluants atmosphériques se classent en deux groupes distincts, les polluants primaires et les polluants secondaires.

- Les polluants primaires sont directement issus des sources de la pollution, quelle que soit leur origine, fixe ou mobile, domestique ou industrielle (les oxydes de carbone, les oxydes de soufre, les oxydes d'azote...) ;

- Les polluants secondaires sont issus de la mutation, dans la basse atmosphère, par le rayonnement solaire et la chaleur, des polluants primaires (l'ozone, les P.A.N. ou nitrates de peroxyacétyle, aldéhydes...).

Conformément à la loi sur l'air du 30 décembre 1996, AIRPARIF, organisme chargé de la surveillance de l'air dans l'Ile-de-France, mesure la teneur de l'air, anticipe les épisodes de pollution, évalue l'impact des mesures prises pour réduire les émissions polluantes, informe les autorités et les citoyens.

Dans la région parisienne, AIRPARIF surveille le dioxyde de soufre (SO₂), les particules fines (PM 10 et PM 25), les oxydes d'azote (NOx), l'ozone (O₃), le monoxyde de carbone (CO), et les composés organiques volatils (COV).

Le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone, le monoxyde de carbone, et les composés organiques volatils, sont des composés gazeux.

Les particules fines sont des substances solides de diamètre inférieur à 100 µm. Celles d'une taille inférieure à 10 µm, dites PM 10, se répandent dans l'air ambiant, tandis que les autres se déposent à proximité de leur point d'émission.

La station de surveillance la plus proche de PISCOP est celle de l'Avenue Georges-Kerdavid à Gonesse.

L'indice européen « CITEAIR »⁸ intègre dans un indice, comparable au niveau européen, les mêmes polluants atmosphériques : L'ozone O₃, les dioxydes d'azote NOx, et les particules PM 10,0 (les polluants obligatoires), ainsi que le dioxyde de soufre SO₂, le monoxyde de carbone CO, et les particules PM 2,5 (les polluants complémentaires). Les mesures faites sur la qualité de l'air au cours de l'année 2012 à PISCOP, donnent les résultats suivants :

INDICE	NOMBRE DE JOURS	% DU NOMBRE DE JOURS
[0 – 24]	8	2,22 %
[25 – 49]	251	69,53 %
[50 – 74]	76	21,05 %
[75 – 100]	26	7,20 %
[> 100]	0	0,00 %

Source : www.airparif.fr

Les données d'AIRPARIF montrent que les pollutions aériennes proviennent essentiellement de la circulation routière et aérienne (les oxydes d'azote, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatils, les particules fines, et le dioxyde de carbone), sauf pour le dioxyde de soufre dont la pollution provient du chauffage.

Le territoire de PISCOP étant desservi par un réseau de gaz, les émanations d'oxydes de carbone sont plus élevées.

⁸ . L'indice français « ATMO » est relayé par l'indice européen « Citeair » depuis le 1^{er} janvier 2011.

L'article premier du décret du 25 mai 2001, modifié par l'article 4 du décret n° 2007-397 du 22 mars 2007, stipule que doivent être couvertes par un Plan de Protection de l'Atmosphère (P.P.A.) :

- Les agglomérations de plus de 250.000 habitants ;
- Les zones dans lesquelles le niveau de concentration dans l'air ambiant de l'une au moins des substances polluantes, évaluée conformément aux dispositions dudit décret, dépasse ou risque de dépasser une valeur limite mentionnée à l'annexe 1 du titre 1er du Décret n° 98-360 du 6 mai 1998.

Le P.P.A. d'Ile-de-France a été révisé par une délibération du 25 mars 2013.

L'importance et la localisation de la pollution, notamment dans cette partie du département, et l'évolution prévisible des émissions de substances polluantes autour de l'aéroport de Roissy-en-France, justifie l'engagement d'une procédure de P.P.A..

Toutefois, il n'existe pas à l'échelle du département du Val-d'Oise, de P.P.A. ; alors même que la population totale du Département du Val-d'Oise, qui excède les 1 180 000 habitants, est concentrée pour sa majeure partie dans les zones les plus urbanisées du territoire et est doté de Communautés d'Agglomérations limitrophes les unes des autres.

Le développement de l'énergie éolienne

La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 a fixé les grandes lignes de la politique énergétique.

L'Atlas Éolien d'Ile-de-France cartographie les densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent), exploitables sur le territoire à différentes altitudes (10, 30, 60, et 90 mètres), ainsi que les zones de protection environnementale ou patrimoniale où l'implantation des éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques.

L'Atlas Éolien recense ainsi les sites intéressants pour le développement de l'énergie éolienne.

Le Schéma Régional Eolien (S.R.E.) identifie les sites favorables au développement de l'énergie éolienne, compte tenu, d'une part, de la densité d'énergie éolienne et, d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Ce schéma s'intégrera au Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie (S.R.C.A.E.), élaboré conjointement par l'Etat et la Région d'Ile-de-France, dès lors qu'il aura été approuvé par le Conseil Régional et arrêté par le Préfet de Région.

Le S.R.E. d'Ile-de-France a été approuvé, en juillet 2012, par une délibération du Conseil Régional et par un arrêté du Préfet de Région

Le S.R.E. détermine des Zones de Développement Éolien (Z.D.E.), où des équipements éoliens peuvent être implantés ; il intègre les Z.D.E. déjà créées.

Le site de PISCOP n'est pas retenu parmi les sites favorables.

1.3.2. LE SOL

1.3.2.1. LA TOPOGRAPHIE

La topographie du territoire communal de PISCOP est une donnée essentielle dans la formation de son tissu urbain comme dans l'orientation de son futur développement.

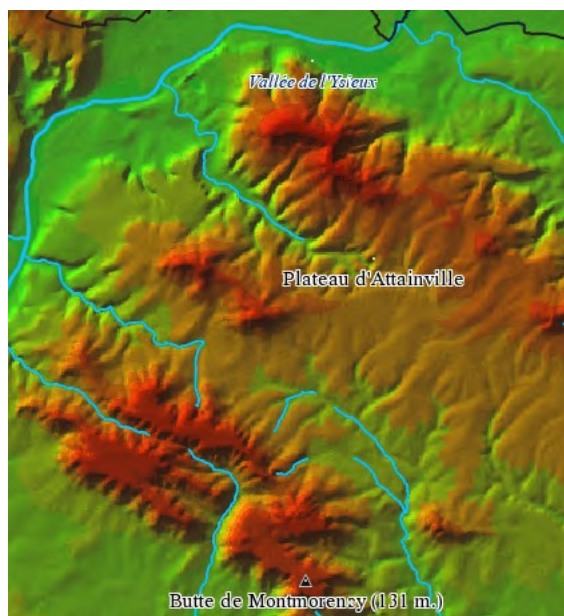
Sur le plan physique, le territoire communal, couvrant une superficie de 408 hectares, se présente comme un grand site de plateau boisé, culminant à 185 mètres au niveau du Fort de Domont, se poursuivant vers l'est et le sud par des coteaux assez prononcés, précédant la plaine où s'est implanté le village.

Trois thalwegs soulignent ces formes du relief : Deux en limite de Domont (le rû de Pontcelles) et de Saint-Brice-sous-Forêt (le rû du Fond des Aulnes), un troisième (le rû d'Hennebrocq), nettement moins marqué, entre la limite orientale du village et le groupement du Petit-Saint-Brice.

L'altitude moyenne est de 134 mètres.

Le dénivelé est de plus de 122 mètres entre ses plus hauts et plus bas points :

- Le point haut est à 185 mètres d'altitude, près du Fort de Domont ;
- Le point bas est à 73 mètres d'altitude, près du rû de Pontcelles.



Les inflexions du relief sont très douces, découvrant des ouvertures de site, notamment en tête du village, avec une prédominance de prairies, et la vision en second plan des franges boisées. Ces effets du relief sont d'autant plus faciles à percevoir que, de Blémur au Petit-Piscop, l'urbanisation est plusieurs fois interrompue par des séquences de site naturel ; c'est ainsi le cas au droit du Clos-Tain et entre les deux noyaux du village.

La topographie du territoire communal présente donc trois aspects distincts, dont dérivent les trois entités caractéristiques du « grand paysage » de PISCOP :

- Le plateau boisé,
- Le coteau,
- La plaine du Luat.

1.3.2.2. LA GÉOLOGIE

Les strates géologiques

Le terroir de PISCOP voit se superposer plusieurs strates géologiques, bien repérables sur le versant oriental de la butte de Montmorency :

- Des formations superficielles sur le plateau boisé,
- Des sables de Fontainebleau,
- Des marnes et argiles ludiennes et stampiennes,
- Des masses et marnes gypseuses.

Les formations superficielles, issues de l'érosion, peuvent atteindre une épaisseur de 3 à 4 mètres dans les thalwegs.

Les gouffres et les cavités souterraines

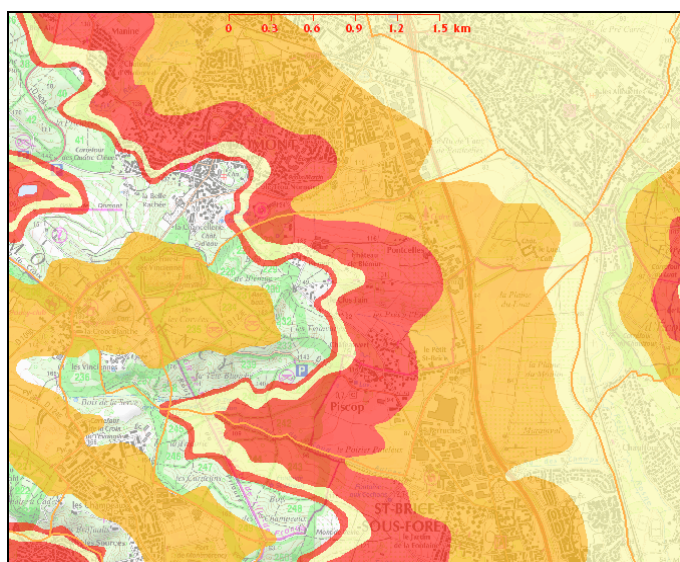
Au pied du versant, la première masse de gypse est fortement altérée sur une épaisseur d'environ 10 mètres : Elle présente de nombreuses poches de dissolution naturelle (le karst⁹). Ces poches – ces vides – entraînent un risque d'effondrement qui affecte les sols compris entre les cotes 90 et 105 mètres N.G.F. (cf. le paragraphe 1.3.2.4.).

1.3.2.3. LES RISQUES ET LES RESSOURCES GÉOLOGIQUES

Des caractéristiques géologiques du sol à PISCOP, ressortent plusieurs données ayant des incidences sur la résistance des sols.

Les argiles

La strate des marnes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.



⁹ Le karst résulte des écoulements souterrains particuliers qui se mettent en place progressivement dans les roches carbonatées (calcaires et dolomies) et dans les roches salines (gypse et parfois sel gemme) ; le karst est donc également un aquifère puisque l'eau souterraine est totalement impliquée dans sa formation et dans son fonctionnement.

Ces marnes affleurent sur les pentes du coteau, avec un aléa fort, et tapissent les bases de ces mêmes coteaux ainsi que la plaine, avec des aléas moyens à faibles.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols (cf. www.argiles.fr).

Les sols alluvionnaires compressibles

La base du coteau, au sud, comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kilogrammes par cm^2). De plus, une nappe aquifère affleure à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs doivent faire une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et des risques de tassement.

La présence d'eau à faible profondeur est aussi incompatible avec la réalisation d'assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration est incomplète et les effluents risquent d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables sur les plans hygiénique et sanitaire.

Dans ces secteurs, l'aménagement des sous-sols est soumis à des conditions spéciales dépendant de la nature des constructions et des résultats des études spécifiques qui peuvent amener à la réalisation d'un cuvelage étanche ou à l'installation de pompes.

Le gypse

Le territoire communal de PISCOP comporte des secteurs gypsifères. Le gypse - ou pierre à plâtre - est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne par dissolution, formant ainsi des cavités souterraines. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse, pouvant provoquer des désordres à la surface, des mouvements soudains de terrain, par effondrement ou affaissement.

Cette instabilité peut prendre trois formes principales :

1. **L'effondrement de terrain**, sur 1 à 3 mètres de diamètre et plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
2. **L'affaissement de terrain**, déformation de la surface pouvant atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
3. **La perte des caractéristiques mécaniques** (i.e. du taux de travail admissible), lorsque de petits vides situés à grande profondeur décompressent les terrains jusqu'à la surface.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les sites concernés sont encore mal connus. Dans ces sites, les constructeurs doivent prendre certaines précautions, notamment par une reconnaissance préalable de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci. La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes des réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Les carrières

Des études et un repérage des zones exposées ont été menés par le D.D.T. et la D.R.E.A.L., ainsi que par l'Inspection Générale des Carrières.

Un périmètre de danger a été défini par les arrêtés préfectoraux du 8 avril 1987 et du 9 octobre 1989 sur le fondement de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, sur les communes comportant des carrières souterraines abandonnées. Aucune carrière souterraine abandonnée n'a été repérée sur le territoire de PISCOP.

1.3.3. L'HYDROLOGIE

1.3.3.1. L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

Les nappes

Le sous-sol de PISCOP comporte une puissante nappe aquifère à la base des sables de Fontainebleau sur un substrat moins perméable. Du fait de son altimétrie et de ce substrat, elle reçoit les eaux des seules précipitations. Cette nappe sourd par de nombreuses sources qui forment les ruisseaux des Champs, d'Hennebrocq, et de Pontcelles ; elle infiltre aussi la masse des formations superficielles.

Les captages

Le territoire de PISCOP ne comporte aucun point de captage des eaux souterraines.

1.3.3.2. L'HYDROLOGIE AÉRIENNE

Le site de PISCOP est baigné par plusieurs ruisseaux intermittents, issus de la nappe aquifère de la forêt de Montmorency aussi bien que du ruissellement des pluies.

Trois thalwegs accueillent ces cours d'eau :

- Un thalweg en limite de Domont (le rû de Pontcelles),
- Un thalweg en limite de Saint-Brice-sous-Forêt (le rû du Fond des Aulnes),
- Un troisième thalweg (le rû d'Hennebrocq), nettement moins marqué, entre la limite orientale du village et Petit-Saint-Brice ¹⁰.

En outre, quelques rares mares existent dans la profondeur et dans les lisières de la forêt de Montmorency.

Ces rûs rejoignent le Petit-Rosne. Le Petit-Rosne prend sa source à Montsault, au pied de la butte portant la forêt de L'Isle-Adam et s'écoule selon une orientation nord-sud avant de s'infléchir nettement vers l'est et de rejoindre le Croult à Bonneuil-en-France. Ce cours d'eau, qui traverse plusieurs agglomérations, a été fortement modifié par l'homme, ce qui en limite les capacités biologiques.

¹⁰ . A la suite des coulées de boues (cf. le paragraphe 1.3.4.2.), une partie de ce rû, poche du hameau de Blémur, a été busée.

1.3.3.3. LES ZONES HUMIDES

L'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifié à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement puis modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, définit les zones humides comme des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, [où] la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » ; il affirme la nécessité de préserver et de protéger ces écosystèmes aquatiques, qui assurent des fonctions de réserves biologiques, animales, et végétales.

Le territoire de PISCOP ne comprend aucune zone humide au titre du 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

Toutefois, deux espaces potentiellement humides ont été repérés :

- Une « forêt humide » dans la forêt de Montmorency, au bord du ruisseau du Fond des Aulnes, au niveau de la limite avec le territoire de Saint-Brice ;
- Une « prairie humide » dans la plaine du Luat, en contrebas de la voie ferrée.

1.3.3.4. LES RISQUES ET LES RESSOURCES HYDRAULIQUES

Le risque de pollution

La pollution de l'atmosphère découle de deux causes principales :

- Les causes naturelles (les dépôts des crues, la prolifération de certaines algues) ;
- Les causes artificielles (les épandages agricoles, les rejets industriels, les rejets domestiques).

Le territoire de PISCOP n'accueille pas d'activité industrielle ou artisanale susceptible d'affecter les nappes souterraines. Toutefois, ces nappes restent vulnérables.

Le risque d'inondation

Plusieurs coulées de boues ont abouti à des dommages tels que des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à plusieurs reprises (cf *infra*, le paragraphe 1.3.4.3.). Toutefois, le territoire de PISCOP n'est pas soumis à un risque particulier d'inondation, autre que celui découlant des obstacles, naturels ou artificiels, au ruissellement des eaux pluviales.

1.3.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

Le P.L.U. de PISCOP doit « *être compatible* » avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie et avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du Croult-Enghien-Vieille-Mer, soit directement lorsque le territoire communal n'est pas « couvert » par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.), soit indirectement lorsqu'un S.Co.T. est opposable.

1.3.4.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») a instauré les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.). Ces schémas visent, dans chaque région, à définir les orientations et les objectifs en matière de maîtrise de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique, et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

Dans ce cadre, le Conseil Régional d'Ile-de-France a approuvé le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (S.R.C.A.E.), par sa délibération du 23 novembre 2012. Le document permet de mieux prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique grâce à certaines prescriptions concrètes comme la limitation de l'étalement urbain ou le développement des énergies renouvelables.

Le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France fixe des objectifs et des orientations dans les domaines..

... Des bâtiments :

- Améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25 % de réhabilitations de type Bâtiment à Basse Consommation (B.B.C.),
- Réhabiliter 125 000 logements par an soit une multiplication par 3 du rythme actuel,
- Réhabiliter 7 millions de mètres carrés de surfaces tertiaires par an soit une multiplication par 2 du rythme actuel,
- Raccorder 450 000 logements supplémentaires au chauffage urbain,
- Réduire progressivement le fioul, le G.P.L., et le charbon avec une mise en place de solutions alternatives performantes pour les énergies de chauffage,
- Réduire de 5 % les consommations énergétiques par des comportements plus sobres...

... Des énergies renouvelables et de la récupération :

- Augmenter de 30 % à 50 % la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération (incinération d'ordures ménagères, géothermie, biomasse),
- Augmenter la production par pompes à chaleur de 50 %,
- Multiplier par 7 la production de biogaz valorisé sous forme de chaleur, d'électricité ou par injection directe sur le réseau de gaz de ville,
- Installer 100 à 180 éoliennes,

- Equiper 10 % des logements existants en solaire thermique,
- Passer de 15 à 520 MWe pour le solaire photovoltaïque,
- Stabiliser les consommations de bois individuelles grâce à l'utilisation d'équipements plus performants,
- Stabiliser la production d'agrocarburants...

... Et des transports :

- Réduire de 2 % les trajets en voiture particulière et en deux-roues motorisés,
- Augmenter de 20 % les trajets en transports en commun,
- Augmenter de 10 % les trajets en modes de déplacement actifs (marche, vélo, etc.),
- Passer à 400 000 véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France cartographie les zones sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones sont caractérisées par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des limites pour certains polluants (PM 10 et NO₂). Sur ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

Le territoire de PISCOP est compris dans la zone sensible d'Ile-de-France.

Le dernier alinéa de l'article L.2224-34 du Code des Collectivités Territoriales permet aux communes de moins de 50 000 habitants d'élaborer un Plan Territorial Climat-Energie, afin d'appliquer localement les prescriptions du S.R.C.A.E.. Dans ce cas, le P.L.U. ne prend en compte que les dispositions de ce Plan Territorial Climat-Energie. La Commune de PISCOP n'a pas élaboré de Plan Territorial Climat-Energie.

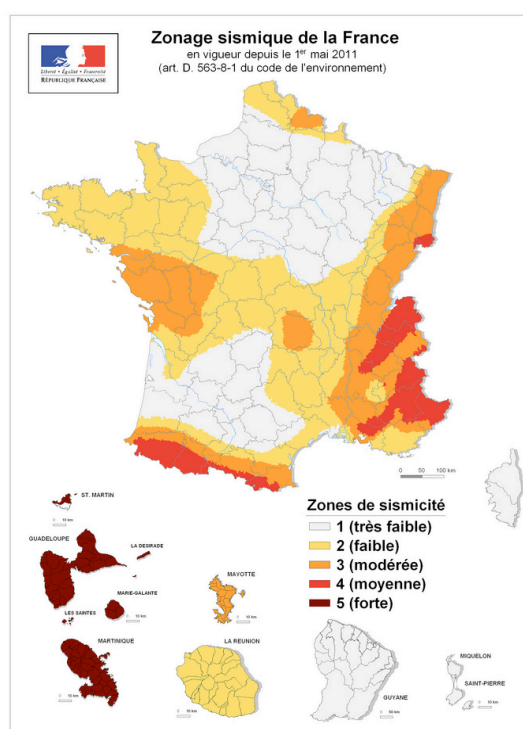
1.3.4.2. LA PRÉVENTION DU RISQUE DE SÉISME

Le contexte législatif

Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ont prescrit l'élaboration d'un zonage physique de la France vis-à-vis du risque de séisme, et l'application de règles parasismiques de construction.

Ils déterminent cinq zones de sismicité :

- Une zone de sismicité très faible où aucune prescription parasismique particulière n'est nécessaire ;
- Quatre zones de sismicité faible, modérée, moyenne, ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement, et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments neufs, aux équipements, et aux installations de la classe dite « à risque normal »,



conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement, ainsi qu'aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le Plan de Prévention du Risque de Séisme

La commune de PISCOP est située dans la zone de sismicité très faible (niveau 1 sur 5, accélérations inférieures à 0,7 m/s/s).

Aucune mesure parasismique particulière n'est donc nécessaire.

1.3.4.3. LA PRÉVENTION DU RISQUE DE COULÉES DE BOUES ET DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Le contexte législatif

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.N.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs. Cette loi a été modifiée par l'article 16 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement. Le contenu et la procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le P.P.R.N. est élaboré par les services de l'Etat, soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, et soumis à une enquête publique. Il est approuvé par un arrêté préfectoral.

Le P.P.R.N. a la valeur d'une servitude d'utilité publique, et à ce titre, doit être annexé aux documents d'urbanisme (l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont opposables aux pétitionnaires. Le P.P.R.N. comprend des règles d'urbanisme, dont le non-respect peut motiver un refus de permis de construire, des règles de construction, dont le non-respect doit être sanctionné au titre des articles L.152-1 à L.152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des recommandations.

Le Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain

Le territoire de la commune de PISCOP, est soumis à un risque de mouvements de terrain, souvent lié à un risque de ruissellement.

Plusieurs coulées de boues ont abouti à des dommages tels que des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à plusieurs reprises :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Le schéma d'assainissement délimite plusieurs axes d'écoulement des eaux pluviales, suivant les trois rûs ci-avant décrits.

Des abords inconstructibles doivent être préservés autour de ces axes, au droit des thalwegs, afin que soit assuré le libre écoulement des eaux.

Le P.L.U. tient toutefois compte de ce risque, comme le requiert l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]* »).

1.3.4.4. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le contexte législatif

La loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifiée dans le Code de l'Environnement (l'article L.210-1), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

1. La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
2. La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
3. La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
4. Le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. La répartition de la ressource en eau.

La « Loi sur l'Eau » a créé deux nouveaux outils de gestion des eaux, adaptables aux bassins concernés : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) ; le S.A.G.E. décline le S.D.A.G.E. au niveau d'un sous-bassin et propose des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales.

Le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie

Le territoire de PISCOP appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de Seine Normandie a été approuvé – révisé – pour la période 2016-2020 par l'arrêté du 1 décembre 2015. Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Le S.D.A.G.E. 2016-2020 met en œuvre huit « défis » :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages d'eau pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;

Au travers du S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible avec le S.D.A.G.E..

Ces orientations générales débouchent sur des préconisations, dont le P.L.U. de PISCOP tient compte :

- La protection des milieux aquatiques et des zones humides ;
- L'amélioration des capacités des S.T.E.P. ;
- Le renforcement des réseaux d'assainissement des eaux usées, et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
- Le traitement local des rejets polluants chroniques de l'industrie et de l'artisanat ;
- La maîtrise des raccordements aux réseaux publics d'assainissement.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Croult-Enghien-Vieille-Mer

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Croult-Enghien-Vieille-Mer a été élaboré à l'échelle d'un territoire cohérent sur le plan hydrographique, et pertinent au regard des enjeux et des objectifs définis.

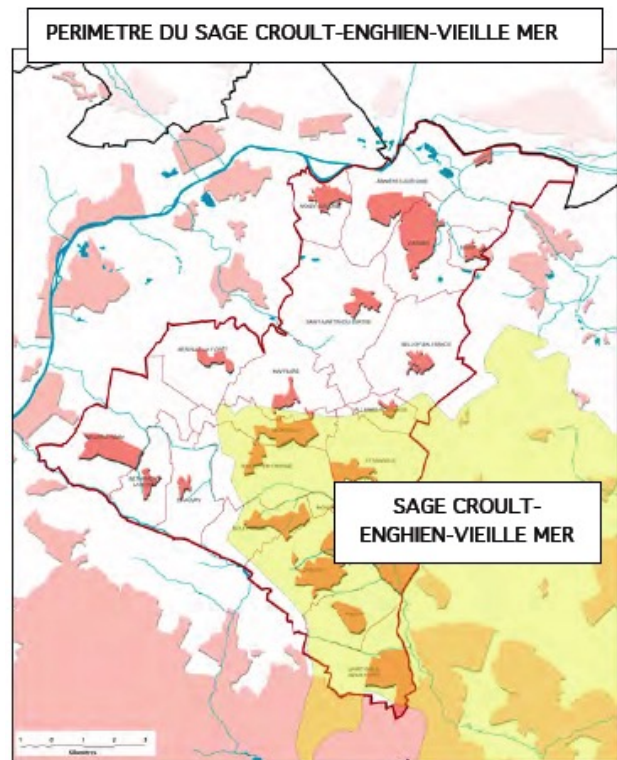
Le périmètre du S.A.G.E. du Croult-Enghien-Vieille-Mer s'étend sur une superficie d'environ 450 km² et concerne 87 communes des départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise.

Ce territoire, situé dans le district hydrographique de la Seine-Normandie, est parcouru par un dense réseau hydrographique, constitué de petites rivières (le Croult, la Morée, la Vieille-Mer, le Petit-Rosne, le Sausset, etc.), de rus (le ru des Haras, le ru de Montlignon, le ru d'Andilly, etc.), et de canaux (le canal de l'Ourcq et le canal Saint-Denis). Ce réseau représente près de 140 kilomètres linéaires de cours d'eau. Toutefois, une grande partie du linéaire a été enterrée au cours du XX^e siècle, ce qui le rend souvent invisible au public. Son exutoire est la Seine, aux niveaux des communes de Saint-Denis et d'Epinay-sur-Seine.

Les paysages de ce territoire sont très diversifiés, en raison notamment d'une occupation du sol contrastée, entre l'amont du bassin versant (la partie valdoisienne), à dominante agricole, et l'aval, fortement urbanisé (la partie séquanodonyssienne). L'eau, présente de manière diffuse et discrète, y dessine localement des paysages emblématiques, notamment aux abords des canaux, du lac d'Enghien, et dans les grands parcs urbains de la Seine-Saint-Denis.

Le S.A.G.E. du Croult-Engbien-Vieille-Mer est constitué de deux documents, dont la portée juridique a été renforcée par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (la loi « L.E.M.A. ») de 2006 :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (P.A.G.D.) fixe les objectifs stratégiques et spécifiques du S.A.G.E., en définissant les priorités du territoire en matière d'eau et de milieux aquatiques, les moyens techniques et financiers à mettre en œuvre pour y parvenir. L'ensemble des décisions administratives dans le domaine de l'eau s'appliquant sur le territoire du S.A.G.E. doit être compatible avec le P.A.G.D..
- Le règlement fixe les règles pour la réalisation des objectifs exprimés dans le P.A.G.D.. Il définit notamment les priorités d'usage de la ressource en eau. Ces règles sont opposables aux services publics et aux tiers. Les décisions prises dans le domaine de l'eau doivent être conformes avec les règles du S.A.G.E..



LES ENJEUX SUR LE SITE NATUREL

Les besoins répertoriés en matière de prévention des risques naturels :

- Prévenir le risque de pollution aérienne et améliorer la qualité de l'air ;
- Prendre en compte les orientations du Schéma Régional Air-Climat-Energie ;
- Rappeler le risque liée à la présence d'alluvions compressibles et d'argiles dans les sols ;
- Rappeler le risque liée à la présence possible de cavités souterraines dans la couche gypseuse ;
- Préserver la ressource en eau, et introduire un projet de gestion de la ressource intéressant l'ensemble des espaces agricoles et naturels ;
- Mieux canaliser ou buser les eaux pluviales ruisselantes ;
- Créer un bassin de rétention au bas de Pontcelles ;
- Adapter les projets de développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées .

1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Ce quatrième chapitre décrit le territoire communal de PISCOP dans son environnement naturel, mais façonné par l'activité humaine : Le paysage est l'ensemble des perceptions et des impressions reçues d'un territoire.

1.4.1. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

1.4.1.1. LES TERRITOIRES AGRICOLES

Les espaces dévolus aux cultures sont aujourd'hui correctement gérés, et orientés par les axes de drainage, qui permettent de bien diriger les eaux pluviales vers les différents rûs qui courent au long des limites communales. Ces espaces occupent l'essentiel des grandes ouvertures paysagères, sur les coteaux, et la plaine autour du château du Luat.

Sur les coteaux, les parcelles sont occupées par des vergers, jusqu'à présent bien entretenus. Mais leur abandon progressif risque de transformer l'aspect des sites, entre les groupements de Blémur et de Pontcelles.

Les pâtures à chevaux qui occupent désormais le vallon du rû d'Hennebrocq, notamment du Clos-Tain aux Prés-à-L'Eau, constituent une autre facette du paysage rural de PISCOP. Cependant, la multiplication des abris peut compromettre le caractère aéré et naturel des prairies ; ces abris doivent conserver une faible empreinte et présenter un aspect qualitatif (simplicité des formes, caractère naturel des matériaux).

La continuité de l'espace agricole, des Prés-à-L'Eau et de la Fontaine-aux-Loups à la Plaine du Luat, est un aspect essentiel de la préservation du site. Mais l'ancienne route nationale et la route départementale 11 sont des césures préjudiciables à cette continuité.

Les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans l'organisation spatiale et fonctionnelle d'un territoire encore rural. Quoique les espaces naturels de PISCOP soient préservés de la croissance urbaine par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.), la protection des espaces dévolus à l'activité agricole est un des objectifs institués par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U., en général, comme le P.A.D.D. et le règlement, en particulier, doivent prévenir le « cloquage » de ces espaces par des constructions isolées et anarchiques, que ces constructions nouvelles soient fonctionnellement autonomes (les habitations, les ateliers, par exemple) ou dépendantes des exploitations agricoles (les poulaillers industriels, par exemple).

Le P.L.U. doit ainsi prendre en compte les trois fonctions des espaces agricoles :

- La fonction économique (la productions, l'approvisionnement des villes, l'agro-tourisme..) ;
- La fonction sociale (la diversité des paysages, l'attachement des populations urbaines à la terre, l'éducation à l'environnement...) ;

- La fonction environnementale (la prévention des risques naturels et des nuisances, le développement des pratiques durables, le renforcement des corridors écologiques, la protection des réserves de bio-diversité...).

La superficie agricole déclarée est de 108 hectares. La commune accueille 2 sièges d'exploitation agricole, un céréalier, exploitant environ 150 hectares dont 89 hectares sur le territoire de Piscop, et un arboriculteur, cultivant des vergers à Piscop et à Saint-Brice.

Avec un triple objectif de maintien des exploitations agricoles, de protection du potentiel agronomique, et de préservation des paysages naturels, le P.L.U. répondra donc au besoin d'encadrer strictement la constructibilité dans les zones agricoles (les « zones A »), mais, le cas échéant, en tolérant les changements d'usage et en autorisant les extensions mesurée des bâtiments existants dans ces zones agricoles.

1.4.1.2. LES TERRITOIRES FORESTIERS

Le massif forestier de Montmorency, qui coïncide pratiquement avec la forêt domaniale, occupe une large part du territoire communal de PISCOP, à l'ouest, sur le plateau. Long de 6 kilomètres du Nord-Ouest au Sud-Est, il forme avec les forêts de l'Isle-Adam et de Carnelle, au nord, l'un des trois principaux massifs forestiers du département du Val-d'Oise. Le parc de Châteauvert, clos, prolonge, au cœur du village, la forêt de Montmorency.

Ce massif couvre une superficie de 2.200 hectares, dont 1.972 hectares sous le régime domanial, et 125 hectares sur le territoire communal de PISCOP.

Gérée par l'Office National des Forêts (O.N.F.), la forêt de Montmorency est la cinquième plus fréquentée de la région d'Île-de-France, avec quatre à cinq millions de visiteurs par an. Les usages de la forêt sont variés : Outre l'activité forestière *stricto sensu*, la randonnée pédestre, la promenade équestre et cycliste, la cueillette, sont des loisirs couramment pratiqués par le public dans la forêt. Ces pratiques ordinaires sont plus intensives le week-end et l'été. Le chemin de grande randonnée n° 655, ou G.R. de la forêt de Chantilly à Paris, draine le public vers la forêt de Montmorency depuis la gare d'Ecouen.

Les équipements de la forêt sont adaptés, à la fois à l'accompagnement du public et à la protection des boisements, quoique ces loisirs aient parfois des conséquences dommageables, par la dégradation des semis et la pollution des bords des chemins.

Le P.L.U. devra ainsi répondre au besoin de faciliter l'accès à ce massif (des points de départ des sentiers d'approche) et de connaître son histoire (le fort de Domont et la redoute de Blémur). Il devra enfin répondre au besoin de préserver les lisières forestières, par la protection et la mise en valeur des parcelles urbaines au contact du massif, ce qui intéresse des jardins privés et le parc du château de Blémur, mais également le parc boisé de Châteauvert, à conserver pour une large part dans son aspect naturel.

Trois autres massifs, isolés et plus modestes, complètent la couverture verte et boisée du territoire de Piscop : Le bois de Blémur, le bois de Pontcelles, et, dans la plaine, le parc du Luat.

Dans la plaine, le P.L.U. répondra à l'exigence de mettre en valeur les domaines en large partie boisés, à l'est du territoire communal, comme les parcs du Luat et de Pontcelles, qui referment ce territoire à proximité du bois d'Ecouen.

1.4.2. LA FLORE ET LA FAUNE

1.4.2.1. LA FLORE

Les massifs boisés de PISCOP sont composés d'essences communes en Ile-de-France : Des hêtres, des chênes, des acacias, des châtaigniers et des marronniers...

Plus particulièrement, la forêt de Montmorency est composée de châtaigniers (70 %), de chênes (11 %), de feuillus précieux (6 %), de hêtres (2 %), de bouleaux et d'autres feuillus (5 %), enfin de résineux (1 %) [Source : www.onf.fr/enforet/montmorency].

La forêt est vieillissante et appelle d'importants travaux sylvicoles visant à la rajeunir et à la diversifier. La réintroduction du chêne figure parmi les grandes orientations de sa gestion.

Les parcs de Châteauvert et du Luat sont remarquables pour des essences ornementales, plus rares dans les massifs forestiers.

Toutefois, la flore forestière de PISCOP ne comprend aucune essence protégée à un titre particulier.

1.4.2.2. LES TERRITOIRES REMARQUABLES DE LA FLORE

Les espaces boisés classés

Le P.O.S. de PISCOP compte plusieurs espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

- Le massif de la forêt de Montmorency
- Le parc et l'allée domaniale du Luat,
- Le parc de Blémur,
- Le jardin *stricto sensu* de Châteauvert,
- Les grands jardins du groupement de Pontcelles...

Ces espaces boisés classés regroupent les principaux massifs boisés du territoire communal. Cependant, quelques petits massifs et bosquets existent aussi dans l'espace naturel et animent le paysage. De nombreux arbres, isolés dans les prés, ou alignés dans les nombreuses haies, structurent le paysage et forment le tableau paysager de PISCOP.

1.4.2.3. LA FAUNE

À PISCOP, la faune est représentée, d'une part par les espèces typiques de la faune forestière sur les franges des grands massifs forestiers (des sangliers et des chevreuils, principalement), d'autre part par les espèces courantes de la petite faune urbaine (des rongeurs, des vulpes). Toutefois, la proche forêt de Montmorency constitue un vaste réservoir de biodiversité, qui assure la pérennité d'une faune saine et variée.

Cependant, la faune de PISCOP ne comprend aucune espèce protégée à un titre particulier.

1.4.3. LES PAYSAGES NATURELS

L'atlas des paysages du Val d'Oise est un ouvrage conçu comme un outil d'analyse et d'aménagement du territoire. La commune de Piscop fait partie de deux unités de paysage, repérées par l'Atlas : La « lisière urbanisée de l'Ouest de la Plaine de France » et les « buttes et vallons de Carnelle, de l'Isle-Adam, et de Montmorency ».

Ces unités paysagères sont caractérisées par plusieurs outils : La limite et le voisinage ; la charpente naturelle ; la structure et les motifs ; les conditions et les perceptions ; les enjeux et les axes de réflexion.

1.4.3.1. LE « GRAND PAYSAGE »

Les panoramas et les perspectives paysagères

Le territoire communal de PISCOP a la particularité d'offrir de grandes ouvertures, depuis les espaces urbanisés, vers les confins, ainsi qu'une perception très marquée du massif forestier de Montmorency, entre les deux espaces urbanisés de caractère continu de Domont et de Saint-Brice.

D'où la sensibilité des différents fronts urbains, qui délimitent des espaces naturels parfaitement cohérents :

- A l'est de Blémur, le long de la route de Bellevue, une grande ouverture vers l'est avec la présence des vergers qui ont fait naguère la réputation de PISCOP et qui demeurent un point fort du paysage (anciennement des arbres fruitiers et des fleurs) ;
- En tête du village, entre la route de Bellevue et la rue de la Tourelle, la découverte du vallon entre le Clos-Tain et les Prés-À-L'Eau ;
- Complètement au sud, la grande ouverture vers le Poirier-Pateleux, la plaine agricole qui précède les vergers de Saint-Brice ;
- A l'est de Pontcelles, de l'autre côté de la route départementale 301, les deux ouvertures du site avec la plaine agricole, de part et d'autre du parc du Luat.

Ces dernières ne laissent pas deviner la présence toute proche du front urbain d'Ezanville, limité à la voie ferrée.

Les césures paysagères

Le talus de l'ancienne route nationale, s'il n'est pas très prononcé sur la majeure partie de sa traversée du territoire communal, est une césure sensible, à la fois en vue lointaine, depuis le village, et en vue proche, depuis la zone commerciale du Petit-Saint-Brice.

1.4.3.2. LES ENTITÉS DU PAYSAGE

Procédant du relief, le paysage de PISCOP se décline en trois grandes unités paysagères, aux limites plus ou moins nettes :

- Le plateau, qui conserve son épais manteau forestier ;
- Les coteaux, qui accueille le village et ses écarts ;
- La plaine.

Les limites entre ces grandes entités sont plutôt nettes, et, parfois soulignées par les fronts urbains.

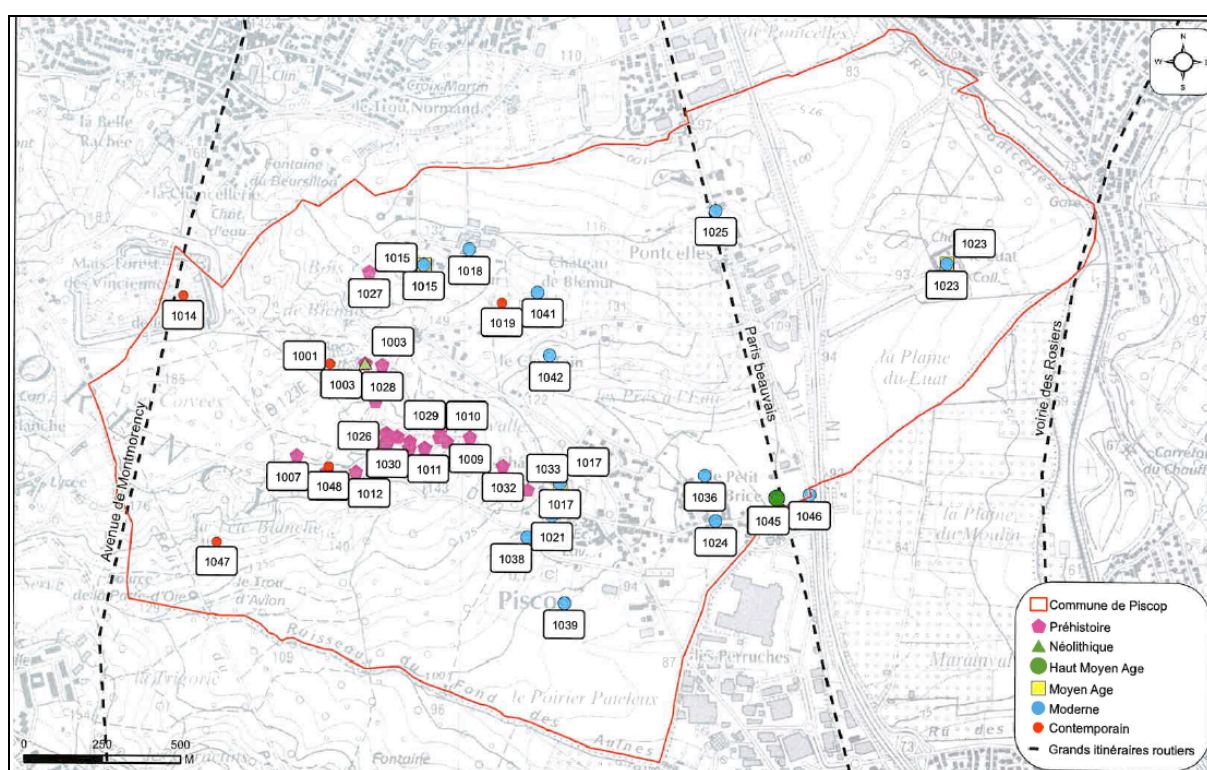
1.4.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

Les sites archéologiques

L'espace naturel de PISCOP est susceptible de recéler des vestiges archéologiques : Des campagnes menées dans la forêt de Montmorency ont révélé de nombreux indices de vestiges de la fin de la Préhistoire ; la densité des indices souligne le fort potentiel de la forêt pour cette période.

Pour les périodes ultérieures, sont recensés les hameaux de Blémur et du Luat, le château de Piscop (i.e. de Châteauvert) et l'église Notre-Dame de Piscop, pour l'époque médiévale, ainsi que les châteaux de Blémur, de Châteauvert, et du Luat, pour l'époque moderne.

Est enfin recensé le réseau des ouvrages militaires, entamé après la défaite de 1870 et complété au début de la Première Guerre Mondiale, et comprenant le fort de Domont, la batterie de Blémur, et deux postes, ainsi que des lignes de tranchées.



Carte établie par le Service Départemental d'Archéologie du Val d'Oise

Ces sites sont soumis à la loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques et à la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive. La loi du 27 septembre 1941 permet à l'autorité administrative de prendre des mesures conservatoires en cas de découverte fortuite, et de soumettre les fouilles archéologiques à une autorisation préalable puis au contrôle des services déconcentrés du Ministère de la Culture. La loi du 1 août 2003 confère au Préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive sur des sites préalablement repérés.

En outre, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, auquel l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public, stipule que « *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* ».

Les sites remarquables

Les parcs boisés des grandes propriétés constituent autant de sites à préserver, qui structurent les espaces des coteaux et de la plaine :

- Le parc du château de Blémur, qui prolonge le massif boisé au-delà des anciennes sablières et de la redoute qui le domine ;
- Le parc de Châteauvert, qui, au cœur du village, prolonge la forêt de Montmorency ¹¹ ;
- Le parc du Luat, que l'ancienne route nationale sépare du reste du territoire communal, et donc la composition est ordonnée selon un axe réglé par le château.

¹¹ . Les abords de Châteauvert, au niveau de la rue de l'Eglise, sont le point de départ des deux principaux chemins piétonniers qui donnent accès à la forêt de Montmorency.

1.4.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.4.4.1. LES ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES

La fragilité de certains espaces agricoles, face au développement des espaces urbanisés, a suscité la mise en place, par la Loi d'Orientation Agricole de 1999, d'un nouvel outil foncier permettant de soustraire ces espaces à la pression urbaine. Ces espaces peuvent ainsi être classés dans des « Zones Agricoles Protégées » (Z.A.P.).

L'espace agricole de PISCOP, sans doute protégé de la pression foncière par le P.E.B., n'est pas concerné par cet outil.

1.4.4.2. LES OUTILS DE LA PROTECTION DES MILIEUX SENSIBLES

Les Z.N.I.E.F.F.

L'article 23 de la « Loi Paysage » dispose que « *l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique* ».

Un inventaire local ou régional du patrimoine faunistique et floristique est transcrit par l'outil particulier de la gestion environnementale que constitue la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (la Z.N.I.E.F.F.) :

- La Z.N.I.E.F.F. de type I est un secteur limité, caractérisé par la présence d'essences, d'espèces, ou d'associations d'essences et d'espèces, qui sont caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; une Z.N.I.E.F.F. de type I doit être comprise dans une zone « N » du P.L.U. au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II est un grand espace naturel, présentant des équilibres écologiques maintenus et des potentialités biologiques importantes ; une Z.N.I.E.F.F. de type II doit être prise en compte à ce titre par le P.L.U..

Cet inventaire établi sur un territoire particulier n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques ainsi recensés constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal et doivent être pris en compte dans le P.L.U..

Une Z.N.I.E.F.F. existe ou empiète sur le territoire de PISCOP :

- Une Z.N.I.E.F.F. de type II, la Z.N.I.E.F.F. de la Forêt de Montmorency (n° FR 110001771).

La Z.N.I.E.F.F. de la Forêt de Montmorency couvre 2.368 hectares, et concerne les communes de Baillet-en-France, de Béthemont-la-Forêt, de Bouffémont, de Chauvry, de Domont, de Montlignon, de Montmorency, de Piscop, de Saint-Brice-sous-Forêt, de Saint-Leu-la-Forêt, de Saint-Prix, de Taverny, et de Villiers-Adam (Source : inpn.mnhn.fr/zone/znieff/110001771).

Les arrêtés de biotopes

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope visent à prévenir la disparition des espèces protégées (les espèces animales non domestiques ou les essences végétales non cultivées) par des mesures de conservation des biotopes nécessaires à leur alimentation, à

leur reproduction, à leur repos, ou à leur survie. Ces biotopes peuvent être constitués par des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, des landes, des dunes, des pelouses, ou d'autres formations naturelles peu exploitées par l'homme.

Un arrêté de protection de biotope peut également avoir pour objet l'interdiction des actes portant atteinte de manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux, et notamment l'écobuage, le brûlage, le broyage des végétaux, la destruction des talus et des haies, l'épandage de produits antiparasitaires...

La commune de PISCOP n'est pas concernée par un « arrêté de biotope ».

Le réseau « NATURA 2000 »

Le réseau européen « Natura 2000 » détermine, d'une part, des zones spéciales de conservation, désignées au titre de la directive n° 92-43 du 21 mai 1992, relative aux habitats, et, d'autre part, les zones de protection spéciale, désignées au titre de la directive n° 79-409 du 2 avril 1979, relative aux oiseaux.

Ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives « habitats » et « oiseaux », et dans une perspective de développement durable.

La commune de PISCOP n'est pas concernée par le réseau européen « Natura 2000 ».

Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière

Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (P.R.I.F.) protègent des espaces naturels d'intérêt régional. L'Agence des Espaces Verts acquiert ainsi, pour le compte de la Région d'Ile-de-France et avec le concours de la S.A.F.E.R. et de l'A.F.T.R.P., des espaces verts particulièrement intéressants sur le plan écologique mais menacés par la croissance urbaine. Associée à plusieurs partenaires, le Muséum d'Histoire Naturelle, le Centre Ornithologique d'Ile-de-France, l'Office pour les Insectes et leur Environnement, la Ligue pour la Protection des Oiseaux... L'Agence des Espaces Verts aménage et assure l'entretien et la surveillance des sites, la régulation des espèces, la gestion des terres agricoles (Source : www.aev-iledefrance.fr).

À PISCOP, aucun espace boisé n'est inclus dans un P.R.I.F..

Les espaces naturels sensibles

Un Espace Naturel Sensible (E.N.S.) est une zone, soumise par une délibération du Conseil Général, à des mesures particulières de protection, dont le principe est posé par l'article L.142-1¹² du Code de l'Urbanisme : « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, et des champs naturels d'expansion des crues, et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ». Ces mesures particulières sont, entre d'autres, une taxe départementale des espaces naturels sensibles et une zone de préemption.

À PISCOP, aucune espace n'est inclus dans un E.N.S..

¹² . La loi du 18 juillet 1985, modifiée par les lois du 2 février 1995 et du 7 février 2002, codifiée.

La forêt de protection

L'article L.141-1 du Code Forestier dispose que « *peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique, les forêts dont la conservation est reconnue nécessaire au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables, [et] les bois et forêts, quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations, ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population* ».

Créé en 1922 pour assurer la protection des forêts de montagne, ce statut est étendu depuis 1976 aux forêts péri-urbaines et aux forêts nécessaires à la conservation de la biodiversité ou à l'implantation d'équipements de loisirs. À ce jour, 114 500 hectares sont concernés par cet outil de protection.

La forêt classée est soumise à un régime forestier spécial qui interdit le défrichement et les constructions, et restreint la circulation des véhicules. Le classement emporte une servitude nationale d'urbanisme.

Soumise à d'importantes pressions foncières et urbaines, comme la plupart des massifs forestiers franciliens, la forêt de Montmorency est proposée au classement en "forêt de protection".

1.4.4.3. LES OUTILS DE LA PROTECTION DU PAYSAGE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme affirme le nécessaire équilibre entre le développement des espaces urbains et la préservation des espaces naturels et des paysages dans un souci de développement durable. La loi du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages, prévoit des mesures destinées à assurer une meilleure protection et une réelle mise en valeur des paysages naturels. Les principes généraux et les outils opérationnels sont inscrits dans le Code Rural, dans le Code de l'Urbanisme, ainsi que, pour les sites classés et les sites inscrits, dans le Code de l'Environnement :

- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- Les chartes des Parcs Naturels Régionaux ;
- Le classement ou l'inscription de sites naturels au titre des articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement ;
- La protection par le P.L.U. des éléments remarquables du patrimoine naturel et des paysages au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme...

Les trames verte et bleue

Les trames verte et bleue sont des outils institués par les articles 23 et 24 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (la « Loi Grenelle I »), et par les articles 14 à 19 et 121 et 122 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la « Loi Grenelle II »). Ces articles sont incorporés, pour les deux pénultièmes, dans le Code de l'Urbanisme, pour les deux derniers, dans le Code de l'Environnement.

L'article L.371-1 du Code de l'Environnement, introduit par l'article 121 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dispose que les trames verte et bleue (T.V.B.) « *ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise*

en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

La trame verte et la trame bleue dessinent le réseau écologique formé par les continuités écologiques terrestres et aquatiques, identifiées au travers des démarches de planification ou de projet, à chaque échelle territoriale. Elles doivent permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation aux milieux : « Ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;*
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*
- 3° Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;*
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;*
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;*
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».*

Le S.R.C.E. d'Ile-de-France a été approuvé par une délibération du Conseil Régional, le 26 septembre 2013, puis adopté par l'arrêté préfectoral n° 2013-294-001 du 21 octobre 2013.

Le S.R.C.E. est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.



Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à PISCOP

La carte des composantes de la trame verte et de la trame bleue à PISCOP met en évidence des continuités écologiques existantes :

- Les lisières agricoles des massifs de plus de 100 hectares (le trait jaune) ;
- La forêt de Montmorency, un réservoir de biodiversité (la trame biaise) ;
- Un « cours d'eau intermittent fonctionnel » (le trait bleu).

Les objectifs de préservation et de restauration des trames verte bleue à PISCOP

Le P.L.U. répondra au besoin de prendre en compte les objectifs inscrits dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France.

En particulier, la carte des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue à PISCOP met en évidence trois continuités écologiques à préserver ou à restaurer :

- La préservation ou la restauration d'un corridor de la sous-trame arborée (le trait vert ombré) dans la forêt de Montmorency ;
- La préservation du réservoir de biodiversité dans la forêt de Montmorency, (la trame biaise) ;
- La préservation ou la restauration du cours d'eau (le rû de Pontcelles), et la possibilité d'une réouverture des parties souterraines de ce cours d'eau (le rû de Blémur ou des Prés-À-L'Eau) .



Les sites classés ou inscrits

La loi du 2 mai 1930, modifiée par la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002, prévoit que : « *Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque, un intérêt général* ». Ces lois sont codifiées aux articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Les sites classés sont des espaces encore naturels ou déjà urbanisés, dont la qualité appelle la préservation (de la destruction, de l'altération grave, de la banalisation), la conservation (l'entretien, la restauration), et la mise en valeur.

Le classement, prononcé par un arrêté du ministre chargé des sites, institue un régime d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site (cf. l'article L.341-10 du Code de l'Environnement). L'autorisation est délivrée par le ministre chargé des sites, après un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites, voire de la Commission Supérieure des Sites, et après une information du Conseil Municipal de la commune intéressée.

Les sites classés et inscrits constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (cf. les articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme et liste des servitudes y annexée).

À ce titre, le classement ou l'inscription du site (ou du « monument naturel ») entraîne, pour les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation ou l'occupation des sols :

- Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis au contrôle préalable du ministre chargé des sites, sur l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites, ou, pour les travaux moins importants, du préfet du département concerné, sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site inscrit sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

À PISCOP, le « *cèdre sis dans la propriété du Clos du Cèdre, au lieudit Pontcelles* », est classé « *sous le régime de la loi du 21 avril 1906 et reconnu par la loi du 2 mai 1930* » depuis un arrêté ministériel du 20 mai 1924 ¹³.

En outre, l'ensemble des coteaux sont compris dans le site du Massif des Trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency, et de leurs Abords, inscrit par un arrêté du 10 mai 1976 pour son caractère « *pittoresque* » ¹⁴ : « *Bien que protégées au sud, au centre, et au nord par les trois forêts, les vallées intermédiaires sont menacées par l'urbanisation ou risque à certains endroits et à plus ou moins long terme de transformer les trois forêts domaniales en de vastes parcs urbains. La présence de moyens de transport importants transforme ces lieux en pôle d'attraction largement susceptible d'appeler l'implantation de zones pavillonnaires et de collectifs. C'est donc pour limiter et contrôler les effets de cet attrait qu'il a été envisagé de faire bénéficier ce secteur d'une mesure d'inscription à l'inventaire des sites* ».

¹³ . Source : Légifrance > Accueil > Recherche thématique sur la législation et la réglementation en vigueur > Liste des sites et des monuments naturels classés au titre des articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

¹⁴ . Même source.

LES ENJEUX SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Les besoins répertoriés en matière de protection des espaces naturels :

- **Préserver le caractère rural du village et maintenir la continuité des grands espaces agricoles et naturels à proximité des espaces bâtis ;**
- **Encadrer strictement la constructibilité dans les zones agricoles, mais tolérer les changements d'usage et autoriser les extensions des bâtiments intéressants, existants dans ces zones agricoles ;**
- **Préserver les vues sur l'espace agricole et identifier et protéger les éléments remarquables du paysage sur les coteaux et dans la plaine ;**
- **Organiser les transitions paysagères en limite des périmètres urbains, afin de préserver l'équilibre écologique des sites forestiers ;**
- **Faciliter l'accès à la forêt de Montmorency depuis les gares d'Ecouen et de Sarcelles et développer les activités éducatives tournées vers l'écologie ;**
- **Identifier et préserver les mares et les clairières dans la forêt de Montmorency, ainsi que les abords de la batterie de Blémur ;**
- **Protéger les boisements des parcs privés et prendre en compte le site classé du cèdre de Pontcelles ;**
- **Identifier et protéger, voire étendre les haies et les alignements boisés du territoire communal ;**
- **Intégrer la Z.N.I.E.F.F. de type II dans des zones agricoles ou naturelles .**

1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Ce cinquième chapitre ancre les espaces urbains de PISCOP dans leur environnement historique, morphologique, patrimonial, culturel.

1.5.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN

1.5.1.1. L'ACCESSION URBAINE

Les âges pré-historiques, pré-romain, et gallo-romain

Bien que bouleversées au cours de la Première Guerre Mondiale, des traces archéologiques montrent que la forêt de Montmorency était occupée dans les temps les plus reculés : Les sites tardenoisiens de Piscop sont datés de 7 000 à 5 500 ans A.E.C..

D'autres traces archéologiques existent d'une occupation humaine remontant à la période gauloise ou gallo-romaine, notamment, sur le plateau et dans les lisières de la forêt de Montmorency.

La période médiévale

Au temps des Mérovingiens et des Carolingiens, le nord de Paris appartenait, soit au domaine royal, soit à l'Abbaye de Saint-Denis. Mais les terres royales furent peu à peu, par des acquisitions ou plus souvent par des legs et des donations, intégrées au domaine de l'Abbaye. A la fin de l'époque carolingienne, les environs de Piscop étaient presque entièrement intégrées dans le domaine abbatial.

Vers 862, la région subit les ravages des Northmen, lors de leurs nombreuses incursions. Des châteaux furent construits sur des points stratégiques pour contrer ces envahisseurs venus du nord, accompagnés par de nombreuses maisons fortifiées. Vers l'An Mil, les multiples incursions normandes affaiblirent l'autorité de l'Abbaye et ses terres furent revendiquées par les nouveaux maîtres, qui depuis leurs forteresses et leurs places fortes, étendirent leur emprise, par un dense réseau de manoirs et de maisons fortes. Ainsi, une large part du domaine de l'Abbaye tomba peu à peu sous l'autorité du seigneur de Montmorency, devenu par sa puissance le « premier baron de France [i.e. d'Ile-de-France] ».

Vers 1211, sur une petite butte entre deux vallons, le chevalier Pierre de Piscop, vassal du seigneur de Villiers-Le-Bel, lui-même vassal du seigneur de Montmorency, fonda une cure sur sa terre, dans une chapelle qui fut érigée en église paroissiale quelques années plus tard. Auparavant, les quelques habitants de Piscop dépendaient de la paroisse de Saint-Brice. Autour de la cure, et sans doute du premier Château-Vert, se développa un petit noyau villageois, profitant de la relative protection offerte par le coteau.

Au fil du temps, se fixèrent quatre fiefs, autour des quatre maisons fortes, celles de Châteauvert et de Blémur, sur le coteau, du Luat et de Pontcelles, dans la plaine, près de la route royale.

L'âge classique

Le village étant éloigné de la route royale de Paris à Beauvais (la future route nationale n° 1), seul le hameau de Pontcelles connut un certain développement, dû notamment à la proximité d'un relais de poste à Saint-Brice.

Sur la route royale n° 1, aux XVIIIe et XIXe siècles, des relais, établis toutes les quatre à cinq lieues (16 à 20 kilomètres environs), assuraient les services aux voyageurs et aux colporteurs, notamment l'échange des montures. Les cavaliers y trouvaient des chevaux frais, les rouliers des postillons chargés de les conduire, et des maréchaux-ferrants aptes à référer les chevaux ou à réparer les essieux ; une auberge complétait souvent cet équivalent d'une « station-service ». Les relais étaient confiés à des maîtres de poste, nommés par l'administration centrale, qui bénéficiaient de nombreux privilèges parmi lesquels l'exemption de l'impôt foncier et du logement des gens de guerre. Enfin ces relais de poste regroupaient, autour de l'auberge, de vastes écuries avec le personnel nécessaire au soin des chevaux et à l'entretien des voitures.

Entre le relais de Saint-Brice (repéré ci-dessous) et celui de Beaumont, de nombreuses auberges bordaient la route, formant ainsi, sur le territoire de PISCOP, le hameau de Pontcelles.

LE VILLAGE DE PISCOP SUR LA CARTE DE CASSINI (XVIII^e siècle) [DÉTAIL] (© I.G.N.)



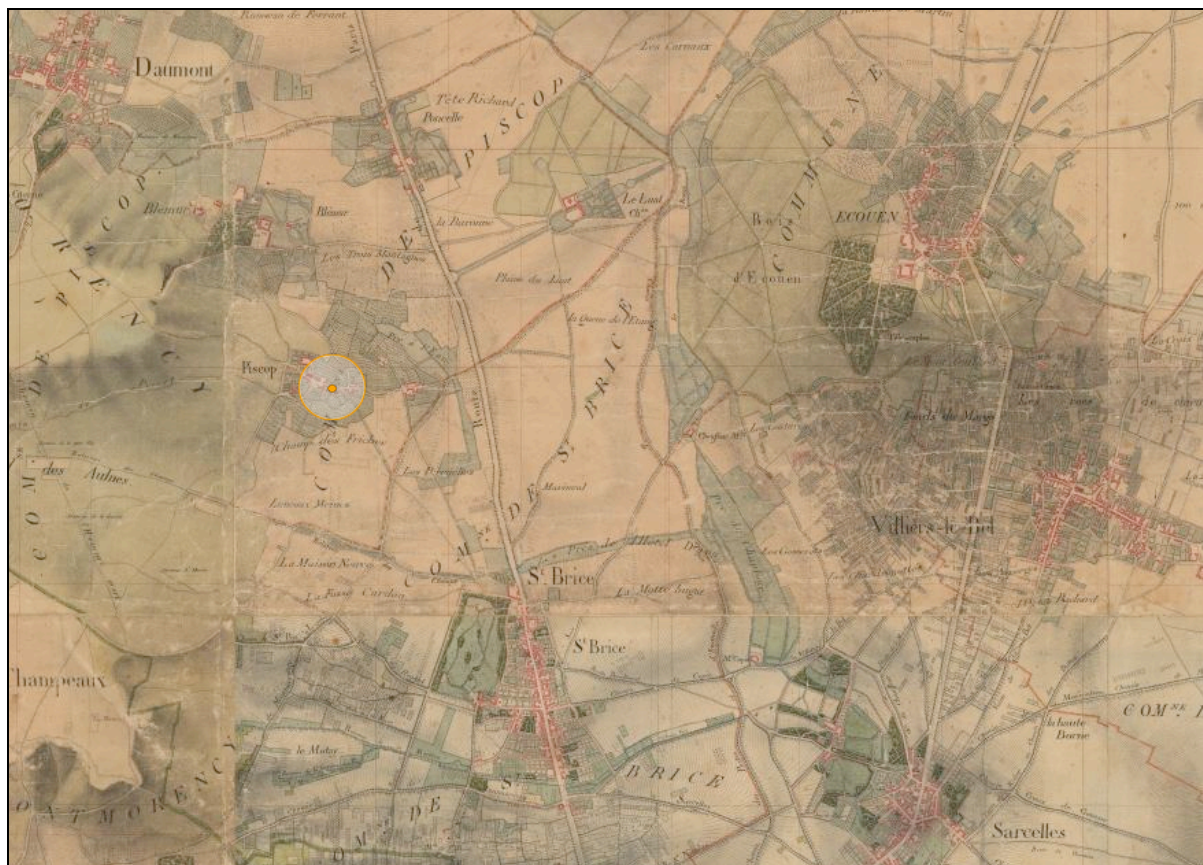
1.5.1.3. LES TEMPS MODERNES

La révolution industrielle

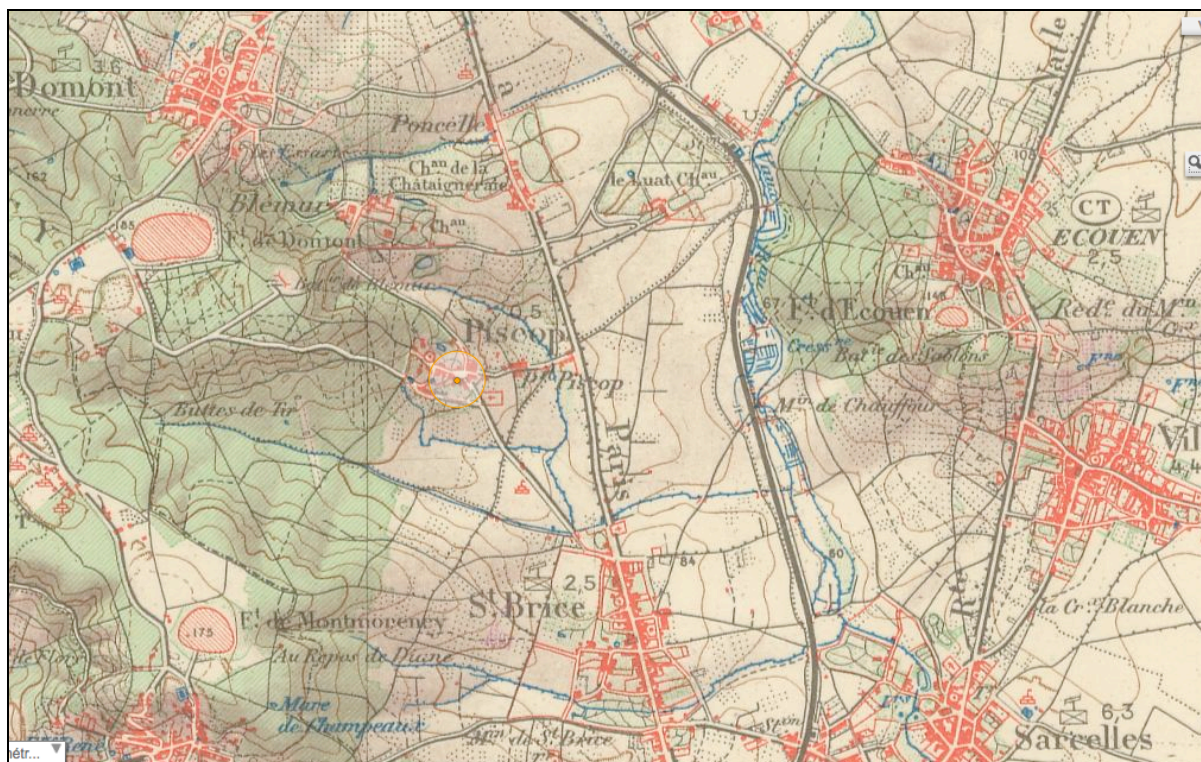
Le XIX^e siècle eut un impact important, sinon sur la croissance démographique dans un premier temps, du moins sur les activités et sur les environs. L'arrivée du chemin de fer à dans la vallée et l'ouverture de plusieurs stations sur la ligne d'Epinay-Villetaneuse à Tréport-Mers, celles de Domont, d'Ecouen, et de Sarcelles, attirèrent une population nouvelle, de résidents secondaires dans un premier temps, motivés par le charme des lieux, d'habitants pérennes dans un second temps, attirés par la présence de la station et le faible prix des tènements. Toutefois, dans un premier temps, l'urbanisation s'est concentrée dans la vallée, autour des gares. Dans le même temps, le village commença de s'étendre, des abords du Château-Vert vers la plaine, au long de l'actuelle rue de la Libération.

Après la guerre franco-allemande de 1870, l'Armée Française entreprit de doubler les lignes de fortification autour de Paris, et commença la construction d'une ligne de forts sur le et autour du plateau de Montmorency, entre celui d'Ecouen, à l'est, et celui de Corneilles à l'ouest. Bien dissimulé par le manteau forestier, le fort de Domont fut édifié sur la butte de la Croix-Blanche, à l'est du plateau de Montmorency. Plusieurs redoutes complétèrent le dispositif, comme la batterie de Blémur, située à 300 mètres du saillant V, près du château du même nom. Au début du XXe siècle, le fort de Domont accueillait en moyenne 300 soldats cantonnés, ce qui ne suscita toutefois qu'une faible activité commerciale ou artisanale dans le village de Piscop.

LE VILLAGE DE PISCOP SUR LA CARTE DE L'ETAT-MAJOR (XIX^e siècle)
[DÉTAIL] (© I.G.N.)



LE VILLAGE DE PISCOP SUR LA CARTE TOPOGRAPHIQUE (1906) [DÉTAIL] (© I.G.N.)



L'entre-deux-guerres

L'entre-deux-guerres, et surtout l'orée des années 1930, fut marqué sur l'ensemble de la banlieue parisienne, par une forte expansion urbaine. Avec la loi du 13 juillet 1928, la "Loi Loucheur", qui favorisa les lotissements, et grâce à la ligne de Paris à Persan-Beaumont, les communes proches de PISCOP connurent, outre le lotissement des grands domaines, une urbanisation rapide. Plusieurs ensembles pavillonnaires – généralement destinés à une clientèle modeste - furent réalisés au cours des années 1920, dans le secteur du Clos du Château, du Parc de Mauléon, ou du Clos-Béranger, à Saint-Brice, et dans les lotissements de Domont-Cottages, Domont-Bellevue, ou Domont-Bel-Air, à Domont...

Du fait de son éloignement des deux gares, et de son relief prononcé autour du centre, ni les grandes prairies interstitielles, ni le parc de Châteauvert ne furent morcelés. Seules quelques maisons modestes furent construites, sur de petites parcelles, au long de la rue de la Libération.

La crise de 1929 et la récession des années 1930, puis la seconde guerre mondiale, provoquèrent pendant vingt ans, entre les années 1932 et 1952, un arrêt presque total de la construction en France.

Les « Trente Glorieuses »

Au cours des « Trente Glorieuses », le village de PISCOP ne subit pas réellement le développement de ses principales voisines, pour les mêmes raisons qu'entre les deux guerres mondiales. Seule la petite zone artisanale et commerciale du Petit-Saint-Brice fut

aménagée, aux abords de l'échangeur sur la route nationale, dans le prolongement de la zone des Perruches, à Saint-Brice.

Par ailleurs, la soumission des abords de l'aéroport de Roissy-en-France à une forte contrainte, le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.), a freiné le développement de l'habitat sur le territoire communal de PISCOP, désormais inscrit dans la zone "C" du P.E.B..

1.5.1.4. LES PROJETS URBAINS EN COURS

Si, du fait de la croissance économique et du développement territorial de la proche métropole, les environs de PISCOP subissent une forte pression foncière, l'inscription du territoire communal dans la zone "C" du P.E.B. en limite les effets. Aucun projet majeur n'est donc en cours d'étude ou de réalisation.

1.5.2. LES QUARTIERS DE PISCOP

1.5.2.1. LA STRUCTURE URBAINE

Que leur lointaine origine soit de fondation ou d'accession, les villes contemporaines accomplissent une lente sédimentation de volumes et d'espaces dont résultent leur forme et leur essence.

L'essart de PISCOP est né à la croisée de deux chemins, le chemin rural de Saint-Brice à Domont et celui de Montmorency à Ecoeu en la Croix-Blanche.

La genèse des espaces bâtis a pour origine deux sites villageois, échelonnés au long de ce dernier (l'actuelle rue de la Libération) :

- Le village de Piscop, avec ses éléments groupés autour de la mairie, construits à l'alignement des voies et sur les limites séparatives ; à l'époque moderne, ce centre s'est développé avec une succession de pavillons jusqu'au cimetière, sur des terrains de moins de 1 000 mètres carrés, avec des grands jardins résiduels aux fonds des parcelles.
- Plus récent, le hameau du Bas-Piscop, immédiatement à l'est, avec le même type de groupement au long de la rue de la Libération, et des extensions pavillonnaires comparables à celle du centre ancien.

Ces deux sites ont connu un développement résidentiel, au nord-est du chemin de Domont, dont la structure urbaine, uniquement pavillonnaire, n'a plus rien à voir avec celle du village.

Entre ces sites originels, deux espaces encore non-aménagés peuvent faire évoluer cette structure :

- Entre les deux noyaux anciens, un large espace à préserver et à mettre en valeur ;
- Au sud, près du cimetière et de la salle des fêtes, un secteur réservé par la commune pour divers équipements, à proximité immédiate de la zone d'activités et de commerces de Saint-Brice.

A ces deux sites originels, s'ajoutent d'une part le hameau de Blémur, sur le versant septentrional du coteau, d'autre part le groupement de Pontcelles, dans la plaine du Luat :

- Le petit centre de Blémur regroupe, autour d'une cour commune, quelques maisons anciennes et des pavillons venant directement au contact de la forêt.
- Le noyau villageois de Pontcelles est étiré au long de l'ancienne route nationale (la R.D. 11). Il est composé de maisons anciennes, mitoyennes et implantées à l'alignement, complété, au nord par des demeures plus importantes, enchâssées dans des parcs arborés, au sud par des constructions éparses de faible densité.

1.5.2.2. L'ESPACE CONSTRUIT DE PISCOP

L'espace urbain de PISCOP regroupe deux types d'organisation urbaine :

- Les secteurs urbains villageois (le centre de Piscop et le groupement de Pontcelles) ;
- Les secteurs pavillonnaires diffus.

Ces derniers, les hameaux de PISCOP, sont situés dans les zones agricoles ou naturelles du P.O.S. actuel. Or certains sont équipés de V.R.D. suffisamment dimensionnés pour qu'un développement urbain - mesuré et limité dans le périmètre existant - soit envisagé, dans le respect des formes traditionnelles et dans un souci d'optimisation des investissements communaux.

Au cœur du village, se pose le problème de l'aménagement de l'existant, en respectant la structure des espaces et des cheminements, ainsi que la continuité des jardins.

Autour des espaces déjà urbanisés du village, trois sites repérés sont susceptibles de recevoir un développement urbain :

- L'espace compris entre les deux secteurs du village permet une jonction ; le choix est offert entre un aménagement urbain offrant un développement au terme de 5 à 10 ans, l'occupation par deux ou trois grands bâtiments isolant définitivement ce secteur ; ou le maintien d'une percée paysagère sur un espace naturel à préserver.
- Le site prévu pour le développement des équipements, notamment sportifs, dans le prolongement du cimetière et de la salle polyvalente, ce qui exige au préalable une composition et un aménagement paysager permettant de créer des liens avec le village.
- Le site de Châteauvert, dont la partie la plus proche du village donne la possibilité d'aménager un parc relié à la place de la Mairie, mais dont la partie septentrionale doit être préservée.

1.5.2.3. LA TRAME VERTE DU TISSU URBAIN DE PISCOP

La « trame verte » du tissu urbain

Malgré sa densité, l'espace construit de PISCOP est aéré par une suite d'espaces verts, qui esquissent une « trame verte » urbaine.

Les parcs – privés – de Châteauvert et de Blémur sont des prolongements, dans l'espace urbanisé, de la forêt de Montmorency, et participent à l'éclatement de ce dernier en plusieurs entités. Sur le coteau descendant vers le Petit-Saint-Brice, à l'extérieur du cœur villageois, les grands jardins privés marquent le paysage.

La flore urbaine

Les secteurs correspondant aux anciens grands domaines abritent des essences ornementales : Des tilleuls, sous leurs différentes formes, des platanes, des cèdres, ainsi que des marronniers, des séquoïas, etc....

Dans les espaces urbains, existent quelques alignements, qui soulignent ou structurent les espaces publics, comme les tilleuls de la place de la Mairie, ou les arbres survivants des alignements bordant l'ancienne route nationale.

D'autres arbres remarquables sont très ponctuellement présents sur le reste du territoire communal, comme le cèdre de Pontcelles, qui est à lui seul un site classé...

La faune urbaine

À PISCOP, la faune est aussi représentée par les espèces caractéristiques de la faune urbaine. À l'exception de la faune domestique, seules les espèces adaptées – ou adaptables – à un tissu urbain formé de parcelles closes et à une présence humaine, parviennent à survivre : Des rongeurs divers, des renards parfois, des moineaux et des pigeons domestiques... Certaines, inféodées aux activités humaines et trouvant leur pitance dans les déchets urbains, connaissent un développement notable, et parfois préoccupant pour la santé et la salubrité publiques. La biodiversité dans les espaces urbains reste néanmoins insuffisante.

Dans les zones pavillonnaires peu denses, et sur le coteau, la faune avicole est plus étendue : Les nombreux arbres fruitiers, sauvages ou cultivés, apportent des ressources diverses et abondantes aux espèces rencontrées.

1.5.2.4. L'ESPACE PUBLIC DE PISCOP

Les places urbaines

Le tissu urbain de PISCOP ne comporte qu'une seule place, celle de la Mairie. Ordonnée par le bâtiment public, structurée par le quinconce des tilleuls, elle est occupée par des parterres dont le dessin ondoyant rompt cependant la logique.

Les espaces verts urbains

Les espaces plantés font aussi partie du patrimoine urbain : Des lisières de la forêt de Montmorency aux parcs des propriétés que jalonnent le territoire communal jusqu'aux abords de la forêt d'Ecouen.

De ce patrimoine vert, relèvent enfin des très beaux arbres isolés ou alignés :

- Des chênes isolés ou groupés autour du château du Luat ;
- L'allée des platanes du domaine du Luat ;
- Le cèdre classé de Pontcelles ;
- Les tilleuls de la place de la Mairie.

La protection de ces jardins urbains sera mieux assurée, et mieux adaptée à leur vocation ornementale, par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, que par leur inscription dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du même code.

1.5.3. LES PAYSAGES URBAINS

1.5.3.1. LA SILHOUETTE URBAINE

La vision lointaine

Le village de Piscop est peu visible depuis le lointain : Il est implanté sur le coteau, en contrebas de la crête et dissimulé par un boisements assez dense. En revanche le hameau

du Petit-Saint-Brice et le groupement de Pontcelles sont nettement visibles dans la plaine du Luat, quoique la masse des bâtiments aient un impact bien moindre que les grosses boîtes du centre commercial des Perruches, sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

Les abords

Les principales entrées dans l'espace urbain – du centre - sont la route de Saint-Brice à Domont et la rue de la Libération, ainsi que la rue de Blémur à partir de Domont.

Les entrées sur le territoire communal, et en particulier, dans le centre ancien, sont un enjeu important du développement, car elles donnent au visiteur les premières impressions du « cachet » urbain local et orientent sa perception du caractère propre du village.

En outre, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, modifié par « l'Amendement Dupont » à la loi n° 95-101 du 2 février 1995, instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle incite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des plus importantes voies routières, à prévenir le développement anarchique des constructions au long des voies principales, et à améliorer la forme des entrées de ville. L'article L.111-1-4, modifié par l'article 143 de la loi du 24 mars 2014, précise que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ¹⁵ ».

Cette interdiction s'applique sur l'ensemble du territoire en dehors des espaces déjà urbanisés. La loi admet quelques exceptions pour les installations et les constructions nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics liés avec ces infrastructures routières, aux exploitations agricoles, aux réseaux d'intérêt public, ainsi que la réfection, l'adaptation, ou l'extension des constructions existantes.

Cependant, la loi prévoit aussi que la servitude peut être levée lorsque le P.L.U., ou le document d'urbanisme en tenant lieu, a réglementé l'utilisation de ces zones « *au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ». Ainsi, l'inconstructibilité des espaces non urbanisés longeant les grandes infrastructures routières ne s'applique pas là où les règles d'urbanisme, justifiées et motivées dans le P.L.U., garantissent une urbanisation de qualité.

Ces dispositions sont applicables, depuis le 1^{er} janvier 1997, aux autorisations d'occupation des sols.

La liste des routes à grande circulation est fixée par l'annexe du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, modifiant l'annexe du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009.

À PISCOP, seule la route départementale 301 est visée par les dispositions de l'article L.111-1-4, au titre du « porté à connaissance » du 29 janvier 2015. Mais, sauf dans le groupement de Pontcelles et dans la zone commerciale des Perruches, elle passe sur le territoire communal dans une zone agricole, la plaine du Luat et de la Tête-À-Richard. Dans le P.L.U., la question des abords de cette grande voie routière sera traitée par le maintien des espaces non-urbanisés dans une zone agricole, naturelle, ou forestière.

¹⁵ . Les constructions ou installations sont également interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes « visées au dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5 », i.e. des « autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article [L.111-1-4] », en d'autres termes des routes désignées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) du S.Co.T..

Les panoramas

Le relief prononcé est la source de nombreuses ouvertures, offrant des vues lointaines sur la plaine de France :

- Depuis la rue de Blémur,
- Depuis la rue de la Tourelle et le chemin de la Fontaine-aux-Loups,
- Et, dans une moindre mesure, depuis la rue de la Forêt.

1.5.3.2. LES QUARTIERS DE PISCOP

À PISCOP, si le bourg est le cœur de l'espace urbain, un lieu de rencontres et d'échanges, plusieurs pôles urbains coexistent sur le territoire communal :

- Au niveau du centre, la limite du domaine de Châteauvert, marquée par un mur, forme une rupture dans la continuité urbaine, l'immeuble inachevé - et désormais ruiné - crée un impact visuel perturbateur, et l'église à demi-ruinée reste isolée en haut de la rue de l'Eglise. Une reprise de l'espace urbain s'impose, destinée à éliminer ces effets de rupture, ce qui nécessite une action foncière. La démolition de la ruine et la replantation du site sont à prévoir ; aucun groupement de logements n'est plus possible dans la zone de bruit du P.E.B..
- Au niveau de Blémur, le petit noyau bâti conserve une forte identité et un patrimoine vernaculaire intéressant ; dépourvu d'équipement public, ce hameau nécessite l'ouverture d'un espace de stationnement, surtout utile pendant les week-ends.
- Au droit de Pontcelles, aucun effet de centralité n'est perceptible au long de l'ancienne route de Paris, qui comportait autrefois un relais de poste ; l'étude de la restructuration des périmètres bâtis dit permettre de retrouver un pôle de centralité et de rendre la rue moins dangereuse

Le centre ancien de Piscop et le groupement de Pontcelles

Le paysage urbain

Le tissu urbain est un tissu traditionnel de bourg : Les maisons sont majoritairement alignées sur l'espace public, souvent mitoyennes, et élevées d'un étage sous les combles. Des bâtiments sont parfois perpendiculaires à l'axe de la rue, et offrent ainsi, sous des porches ou derrière des murs hauts, des ouvertures sur des cours communes ou privées, ou sur des jardins. Les maisons anciennes de Pontcelles, notamment, sont caractéristiques de leur affectation passée à des auberges ou à des ateliers, liés au passage sur la route royale. Les maisons anciennes de Piscop et de Blémur, quoiqu'elles aient subi des restaurations ou des substitutions, restent caractéristiques de leur origine agricole.

Les maisons et les fermes construites avant le milieu du XIX^e siècle, forment, avec les clôtures des maisons plus récentes, un font continu, comme sur la place de la Mairie ou la rue de Paris, mais parfois sinueux, comme sur la rue des Petits-Poiriers.

Le centre du village conserve une qualité spatiale encore préservée, mais opérations récentes, comme la cour des « Jardins de la Tourelle », conduisent à la coexistence de deux tissus distincts. La fusion progressive de ces deux tissus, en général, et l'homogénéisation des volumes, des matières, et des couleurs, en particulier, est un enjeu exprimé du P.L.U..

La trame viaire

Le village de PISCOP est né du croisement de deux chemins agricoles (cf. *supra*) Autour de ces deux chemins originels, les autres chemins se sont greffés selon une double orientation, celle des lignes de niveau (la rue de la Tourelle, la rue Notre-Dame, le chemin de la Fontaine-aux-Loups), et celles des plus fortes pentes (la rue de la Libération, la rue du Petit-Saint-Brice). Puis l'urbanisation des bords a figé les profils et les emprises des chemins ruraux, ainsi devenus des rues.

Du fait de la lente sédimentation du bâti sur les chemins agricoles, la trame viaire, dans le centre ancien, est correctement maillée et étoilée autour de la place de la Mairie. En revanche, dans le groupement de Pontcelles, étiré au long de l'ancienne route nationale, la trame viaire forme un ensemble linéaire, un « village-rue ».

Dans ce tissu ancien, les rues restent étroites, de 5 à 8 mètres, et parfois sinueuses (la rue de l'Abreuvoir, la rue de Blémur). Seule la frange des îlots est construite, la partie postérieure des parcelles est occupée par des jardins, des potagers, voire des délaissés.

Ouvert au XIX^e siècle, et agrandi au XX^e, le parvis de la Mairie est le seul espace public du centre, largement ouvert sur la rue de l'Eglise et sur, en contrebas, la rue des Petits-Poiriers, mais butant sur le mur du domaine de Châteauvert.

La grille parcellaire

Le tissu urbain du village est un tissu traditionnel de bourg. Les parcelles donnent sur les rues par des façades plus ou moins étroites et s'enfoncent dans les profondeurs des îlots ; les limites séparatives sont irrégulières et déformées par les mutations successives des bâtiments.

Dans les abords immédiats du centre, les parcelles sont plus larges, les limites séparatives plus régulières, et laissent ainsi des cœurs d'îlots plus aérés.

Le bâti

Dans le centre, les façades sont mitoyennes et forment, avec les murs des cours et des jardins, un front continu ; les maisons sont des maisons unifamiliales hautes d'un étage sous les combles.

Les façades sont modestes, simplement enduites ou jointoyées à « joints beurrés » ; les enduits traditionnels revêtent presque exclusivement les façades des maisons anciennes, avec leur pathologie habituelle (des fissures, des décollements, des linteaux dénudés). Les briques apparentes sont rares.

Les toitures sont couvertes de tuiles plates ou « mécaniques », ces dernières ayant souvent remplacé, sur des bâtiments anciens, les tuiles plates originelles. Les toitures en ardoises sont réservées aux grandes demeures, comme les châteaux de Châteauvert et du Luat, ou au Clos-du-Cèdre (un brisis couvert d'ardoises et un terrasson – récent – couvert de tuiles plates). Les baies sont étroites et peu nombreuses.

Dans le village, l'étroitesse des parcelles donne au bâti un rythme serré, limité cependant à quelques dizaines de mètres autour de la Mairie.

Le patrimoine bâti du centre ancien est d'un intérêt architectural inégal. Mais ce patrimoine bâti vaut plus par la qualité de l'espace urbain, et du front bâti, que par la valeur intrinsèque des bâtiments.

Les espaces verts

Dans le centre, derrière le front continu, les fonds des parcelles sont occupés par des jardins ou des « délaissés ».

Insérées dans le tissu urbain, des grandes propriétés, comme le château de Châteauvert à Piscop et le château du Clos-du-Cèdre, forment des « taches vertes », dont le caractère aéré du tissu villageois atténue cependant l'impact.

Les espaces pavillonnaires

Les abords du village et du groupement de Pontcelles sont occupés par un tissu bâti aéré, relevant d'un seul type pavillonnaire : Le tissu pavillonnaire « spontané ». Ce type est marqué par les perméabilités visuelles et par le caractère verdoyant que lui confèrent la faible densité du bâti et la présence des jardins.

Le tissu pavillonnaire « associé » et le tissu pavillonnaire « autonome » ne sont pas représentés sur le territoire communal de Piscop, à l'exception, en ce qui concerne le tissu « autonome », du petit lotissement des Cent-Arpents, une impasse greffée sur la rue de Paris à Pontcelles.

Le tissu pavillonnaire « spontané » forme de petites « grappes urbaines », au Clos-Tain autour de la rue de la Tourelle, à Blémur, autour de la rue Adrien-Lebert, les « Jardins de la Tourelle » autour de l'impasse du même nom, au Petit-Piscop, autour du carrefour de la rue de la Libération et de la rue de la Fontaine-aux-Loups.

Le tissu pavillonnaire « spontané »

Le paysage urbain

Dans le prolongement du centre, comme au bord des anciens chemins agricoles, le tissu est un tissu discontinu, formé sur le modèle pavillonnaire.

Les bâtiments se succèdent au long des rues, dessinées sur le tracé des chemins agricoles. Leur densité diminue avec la distance du centre ancien. Les constructions sont édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire. Seules les clôtures, implantées à l'alignement, marquent les limites de l'espace public.

La trame viaire

La trame viaire suit les tracés des anciens chemins agricoles (le chemin de la Fontaine-aux-Loups et la rue Notre-Dame), parfois redressés et élargis (la rue de la Forêt), parfois dédoublés (la rue Adrien-Lebert), mais sur des lignes parallèles ou perpendiculaires aux lignes du relief.

La grille parcellaire

Beaucoup de ces constructions sont des pavillons modestes, favorisés par la "Loi Loucheur" à partir des années 1930, implantés sur un parcellaire encore rural, étroit et allongé.

La trame parcellaire est ainsi restée celle, à l'exception des opérations postérieures aux années 1950 (les « Jardins de la Tourelle »), des vergers et des vignes, découpées et recoupées au cours des partages successifs. Elle se compose donc de « lanières », étroites mais longues, orientées selon la plus forte pente, et adaptées au ruissellement des pluies.

Le bâti

Le « pavillon classique » est généralement plus large que haut, et présente une volumétrie moins travaillée. Il montre souvent, sur sa façade, un « style », exprimant une personnalité voyante ou discrète, ou une référence régionale ou historiciste.

Les espaces verts

Insérées dans le tissu urbain, des grandes parcelles résiduelles laissent de grandes ouvertures, et des vues vers l'horizon.

Le tissu pavillonnaire « associé » et le tissu pavillonnaire « autonome »

Le paysage urbain

Le seul exemple de lotissement « autonome » est celui des « Jardins de la Tourelle ». Sa faible taille (une vingtaine de maisonnettes) et l'adaptation de la voirie interne au relief plus qu'à une figure imposée (l'impasse des « Jardins de la Tourelle »), ne suffisent à faire d'une simple opération groupée l'expression d'un type.

Le "village" de Blémur

Le paysage urbain

L'organisation du bâti autour d'une cour est une particularité, d'abord à Blémur, avec une cour qui regroupe des maisons rurales, en rapport avec la ferme proche du château, dont un auteur note que l'échelle reste humaine et incite à la convivialité. Des cours qui s'ouvrent sur la rue principale du hameau regroupent les maisons en deuxième front bâti par rapport à la rue, ainsi isolées et protégées.

L'ensemble de ces éléments se découvre facilement, grâce aux nombreuses vues qu'offre le relief : Des vues remarquables depuis le centre vers la périphérie, ou depuis les hauteurs des communes voisines vers le centre de PISCOP.

Les polarités extérieures

Le territoire urbanisé de PISCOP est constitué de plusieurs pôles, reliés par une voirie en étoile autour du centre. Toutefois, certains, éloignés de ce centre, sont happés par des polarités extérieures, dans la mesure où les tissus urbains sont indistincts. Ainsi la zone commerciale du Petit-Saint-Brice, séparé du centre par l'urbanisme distendu du coteau, relève plus, sur les plans de la morphologie et du fonctionnement, de l'espace urbanisé de la zone industrielle des Perruches, à Saint-Brice. La limite entre les deux territoires n'est perçue que par la lecture des panneaux routiers...

1.5.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Les édifices patrimoniaux

Le village de PISCOP ne possède aucun monument ou site historique, classé ou inscrit au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

La « Base Mérimée » du Ministère de la Culture ne recense aucun autre élément bâti remarquable.

Pourtant, avec son église et ses quatre châteaux, l'espace urbain de PISCOP possède un important patrimoine. Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.151-19

du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement [et son document graphique] peu[ven]t [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

- L'église, bâtie au XVI^e siècle à l'emplacement de la chapelle primitive ; sous un clocher en bâtière, elle comporte un chœur en hémicycle, précédé par une nef de quatre travées et des bas-côtés, communicant avec la nef par des arcades en plein-cintre ¹⁶ ;
- Le château de Châteauvert ;
- Le château de Blémur, la base de sa tourelle dans l'axe de la rue de... La Tourelle ;
- Le château du Luat ;
- Le « château » de Pontcelles.

Les maisons anciennes, fermes, et maisons rurales, se distribuant le long des rues et de la petite place de Blémur, font également partie de ce patrimoine relativement bien conservé. Le petit patrimoine est aussi très présent, avec la tourelle ¹⁷ de Blémur, les lavoirs, la croix de la rue de Bellevue, l'abreuvoir, les petits ponts sur les ruisseaux qui ceinturent le territoire communal.

1.5.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.5.4.2. LA Z.P.P.A.U.P. OU L'A.V.A.P.

Initiée par la loi du 7 janvier 1983, sous la forme de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), et créée par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) a pour vocation la protection raisonnée et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle permet de conserver des monuments historiques, inscrits ou classés, ou des immeubles remarquables, dans un ensemble urbain cohérent.

Comme la Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, ou d'un E.P.C.I. compétent en matière de plan local d'urbanisme, avec le concours du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.). Elle est créée, sur l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.) et avec l'accord du Conseil Municipal, après une enquête publique, par un arrêté du Préfet de Région.

L'A.V.A.P. emporte des prescriptions particulières dans les domaines de l'espace public et de l'architecture : La publicité est interdite ; les immeubles compris dans le périmètre sont soumis aux dispositions particulières – au règlement propre - de l'A.V.A.P.. Ce règlement, rédigé sur le fondement d'un diagnostic fin du patrimoine local, porte sur l'aspect

¹⁶ . Abandonnée en 1806, puis remise en état et réaffectée au culte à partir de 1840, l'église subit l'effondrement de son toit en 1955, ce qui met définitivement un terme à son utilisation. Le clocher est intact, mais seuls subsistent le mur nord de la nef, le mur du chœur, et environ la moitié du mur sud de la nef. Ces vestiges ont bénéficié d'une restauration en 1985 en vue de les pérenniser en l'état.

¹⁷ . La tourelle a disparu, mais sa base, récemment restaurée, subsiste.

architectural, sur les volumes, les hauteurs, et les proportions, sur les matériaux, sur les procédés de construction... Les travaux de démolition, de construction, de ravalement, ou de déboisement, sont ainsi subordonnés à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement du P.L.U. doit être compatible avec celui de l'A.V.A.P.. Si ce n'est pas le cas, le règlement du P.L.U. doit être mis en compatibilité avec ce dernier.

L'A.V.A.P. suspend les servitudes de protection des monuments historiques (la loi du 31 décembre 1913) et de protection des sites (la loi du 2 mai 1930). Elle constitue une servitude d'utilité publique, annexée à ce titre au dossier du P.L.U..

L'espace urbain de PISCOP n'est pas concerné par cet outil réglementaire, et n'a pas une emprise suffisante pour le justifier.

LES ENJEUX SUR LES ESPACES URBAINS OU URBANISABLES

L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, et péri-urbains, est un des objectifs visés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'espace urbain de PISCOP est caractérisé par des développements récents peu nombreux (dont, ponctuellement, des bâtiments agricoles), qui entraînent des contacts directs, sans aucune transition paysagère, entre celui-ci et les terres agricoles. Un traitement insuffisant des lisières, s'il est généralisé ou poursuivi, peut engendrer une coexistence délicate entre l'espace urbain et l'espace agricole ou forestier :

- Une banalisation de la silhouette urbaine,
- Une déqualification des entrées dans l'espace urbain,
- L'apparition de conflits entre les pratiques urbaines et les activités agricoles.

Un traitement qualitatif des lisières doit donc accompagner l'insertion de la silhouette urbaine dans le grand paysage. Toutefois, la limite donnée à tout développement, hors quelques implantations isolées d'habitat, du fait des contraintes du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.), exclut certains secteurs d'aménagement d'ensemble du P.O.S. actuellement applicable (les zones NA).

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement des espaces urbains :

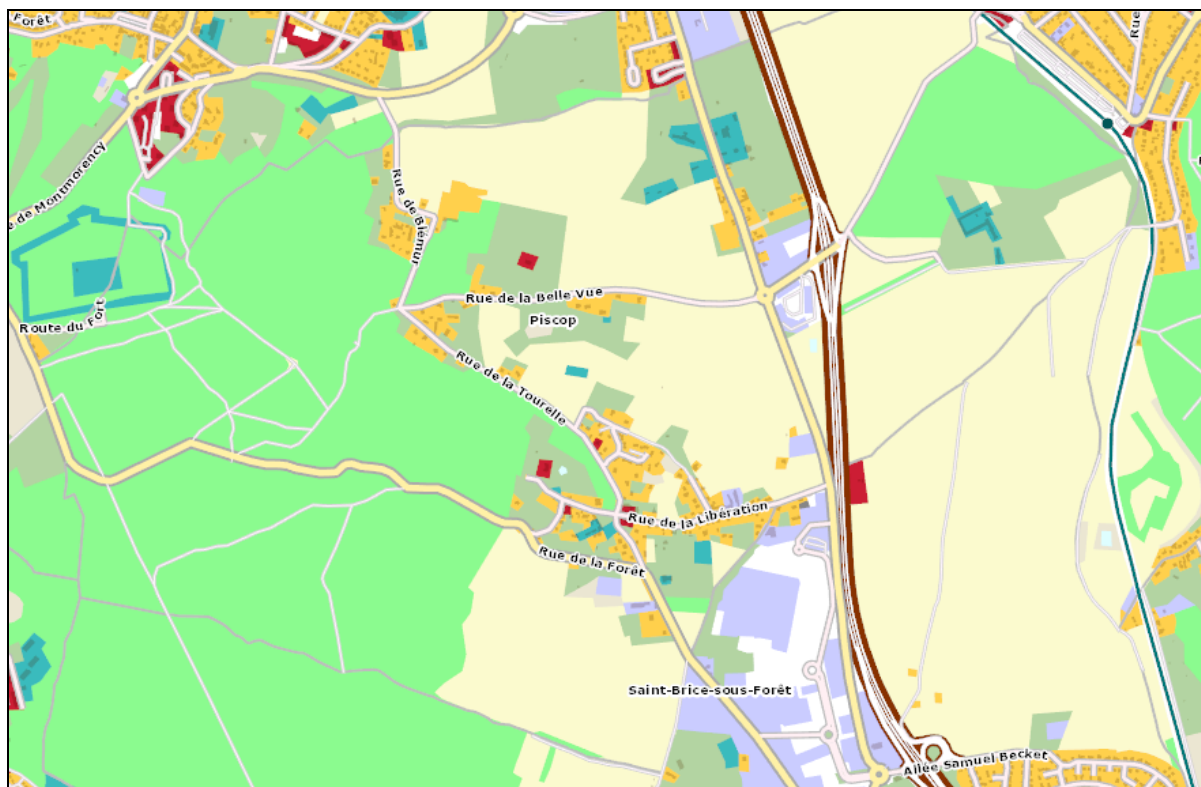
- Conserver des possibilités d'aménagement, compatibles avec les contraintes du P.E.B., et privilégier un développement urbain, inscrit dans le périmètre des espaces déjà urbanisés ;
- Préserver le caractère rural du village, et marquer nettement les limites des espaces urbanisés ou urbanisables ;
- Restructurer les zones d'activités de Pontcelles, et restaurer son paysage dégradé ;
- Maintenir la césure entre le village de Piscop et le hameau de Blémur, afin d'éviter la formation d'un village-rue ;
- Mettre en valeur le hameau de Blémur dans son environnement forestier ;
- Renforcer la maille viaire et les sentes piétonnières ;
- Préserver les hauteurs, les volumétries, les matières, et les couleurs traditionnelles dans le village ;
- Protéger les parcs et les jardins privés ;
- Désigner et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti ;
- Renforcer le pôle des équipements du village.

1.6. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

La modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs inscrits dans les articles L.111-1-2 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs ont été introduits par la loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (la loi « Grenelle I »). Ils ont été mis en œuvre par la loi n° 2010-819 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la loi « Grenelle II »), par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche (la loi « L.M.A.P. »), enfin par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »).

La carte ci-dessous représente l'état des divers modes d'occupation des sols (M.O.S. ¹⁸), fusionnés en 11 thèmes, en 2012, sur le territoire de PISCOP :



¹⁸ . Le mode d'occupation des sols (M.O.S.), élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France (I.A.U.R.I.F.), est un outil d'analyse et de suivi des mutations dans la région francilienne. Etabli avec une périodicité d'environ 5 ans, le M.O.S. découpe les sols, selon leur mode d'occupation, en différentes catégories, 24 en ce qui concerne les thèmes étudiés à PISCOP. Cependant, les espaces multi-fonctionnels [les immeubles regroupant des logements et des commerces, par exemple) requièrent une analyse complémentaire, plus fine.

Le tableau ci-dessous représente la variation de ces divers modes d'occupation des sols (M.O.S.), toujours fusionnés en 11 thèmes, entre 2008 et 2012 ¹⁹ :

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	174,00	0,00	0,02	174,03	0,02
2 Milieux semi-naturels	1,04	-0,02	0,40	1,42	0,38
3 Espaces agricoles	151,96	-2,21	0,00	149,75	-2,21
4 Eau	0,53	-0,40	0,00	0,13	-0,40
Espaces agricoles, forestiers et naturels	327,53	-2,21	0,00	325,32	-2,21
5 Espaces ouverts artificialisés	46,30	-0,16	1,73	47,86	1,56
Espaces ouverts artificialisés	46,30	-0,16	1,73	47,86	1,56
6 Habitat individuel	20,86	0,00	0,38	21,24	0,38
7 Habitat collectif	1,14	0,00	0,00	1,14	0,00
8 Activités	4,48	0,00	0,00	4,48	0,00
9 Equipements	6,05	0,00	0,34	6,39	0,34
10 Transports	8,66	0,00	0,00	8,66	0,00
11 Carrières, décharges et chantiers	0,07	-0,07	0,00	0,00	-0,07
Espaces construits artificialisés	41,28	0,00	0,64	41,92	0,64
Total	415,11	-2,37	2,37	415,11	0

Les espaces forestiers ont connu une hausse – mais une hausse négligeable - de 200 mètres carrés. Les divers outils destinés à protéger la forêt de Montmorency et ses prolongements sont efficaces.

Les espaces agricoles – ou potentiellement agricoles – ont connu des variations moins négligeables : Les surfaces dévolues aux grandes cultures ont connu une hausse de 1,07 hectares, tandis que les surfaces dévolues aux « autres cultures » ont subi une baisse de 3,28 hectares. L'impact de la pression foncière reste, du fait du P.E.B., contenu.

Les espaces ruraux (naturels, agricoles, forestiers) ont donc baissé de 327,53 à 325,32 hectares, ce qui n'a représenté qu'une consommation de 2,21 hectares d'espaces naturels (une baisse de 0,67 %) entre 2008 et 2012.

Ces données doivent être rapprochées des données issues des recensements agricoles de 1988, 2000, et 2010.

SURFACES AGRICOLES	1988	2000	2010
NOMBRE D'EXPLOITATIONS ²⁰	6	7	2
SURFACE AGRICOLE UTILISÉE	187 ha	228 ha	165 ha

Source : I.N.S.E.E., Recensement Agricole, 1988, 2000, 2010

¹⁹ . La première édition du M.O.S. date de 1982, et le millésime 2012 est la huitième mise à jour de cet inventaire. Toutefois, les tableaux disponibles sur le site de l'I.A.U. ne permettent pas une comparaison entre les M.O.S. de 1982 et ceux de 2012.

²⁰ . Ce nombre est celui des exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune de Piscop.

En ce qui concerne les espaces urbains, entre 2008 et 2012, les parcs et jardins ont connu une hausse de 0,14 hectares (une hausse globale de 0,32 %) ; les terrains vacants (les « autres espaces ouverts ») ont connu une hausse de 1,42 hectare (une hausse de 94,66 %).

Les espaces affectés à l'habitat (à l'habitat individuel, l'espace dévolu à l'habitat collectif étant quasi-inexistant à PISCOP [2,71 % de l'espace urbain construit]) ont connu une hausse de 0,38 hectares (une hausse de 0,90 %) entre 2008 et 2012.

Pourtant le nombre des logements a augmenté de 16 unités entre 1999 et 2006 et de 20 unités entre 2006 et 2012 (une hausse de 15,2 % entre 1999 et 2012) :

RÉPARTITION ...	... EN 1999 ...	... EN 2006 ...	... EN 2011
RÉSIDENCES PRINCIPALES	220 logements	234 logements	256 logements
RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS OCCASIONNELS	9 logements	8 logements	5 logements
LOGEMENTS VACANTS	8 logements	11 logements	12 logements
ENSEMBLE	237 logements	253 logements	273 logements

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999, 2006, et 2011, exploitations principales

Toutefois, cette hausse est restée concentrée sur les résidences principales (une hausse de 16,4 % entre 1999 et 2012), et concentrée aussi sur les maisons individuelles, le nombre des et les appartements baissant :

RÉPARTITION ...	... EN 2006 ...	... ET EN 2011	VARIATION
MAISONS INDIVIDUELLES	230 logements	253 logements	10,0 %
APPARTEMENTS	21 logements	15 logements	- 28,6 %

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2006 et 2011, exploitations principales

Ainsi, sur la dernière période intercensitaire, l'augmentation du nombre des résidences principales (9,40 %) n'a pas correspondu à une hausse équivalente des espaces urbanisés (0,90 %), ce qui a découlé, notamment, de la densification de grandes parcelles par leur découpage en plusieurs parcelles plus petites, dans le tissu ancien.

Sur la même période, les espaces affectés à l'industrie et à l'artisanat, à l'entrepôt et à la logistique, n'ont pas bougé (0,00 %).

Sur la même période, les espaces affectés aux équipements sportifs ont connu une extension de 0,34 hectare (une hausse de 7,75 %).

La variation globale de l'espace urbain construit, de 0,64 hectares a été négligeable par rapport à la superficie totale du territoire communal : Elle a représenté une extension de 1,55 % sur 10,10 % du territoire communal.

Entre 2006 et 2012, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé par la délibération du 5 février 1986, la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, est restée maîtrisée, à l'évidence grâce à la contrainte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.).

L'étalement urbain est, à partir d'un centre, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Au contraire de la période intercensitaire précédente, entre 1999 et 2006, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la densité moyenne n'a pas augmenté proportionnellement à l'extension des espaces urbains construits :

POPULATION ...	... EN 2006 ...	... EN 2011
POPULATION MUNICIPALE	682 habitants	725 habitants
DENSITÉ MOYENNE	167,2 hab./km ²	177,7 hab./km ²
SURFACE URBAINE CONSTRUITE (M.O.S.)	41,28 hectares	41,92 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	1.652,1 hab./km ²	1.729,5 hab./km ²

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2006, et 2011, exploitations principales

La faible extension des espaces urbanisés de PISCOP, aussi bien que la contrainte du P.E.B., sont un moyen efficace de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de poursuivre cette tendance.

Dans le cadre des besoins répertoriés en matière de protection des espaces agricoles et forestiers (cf. le chapitre antérieur), et de densification des espaces déjà urbanisés (cf. le chapitre précédent), le P.A.D.D. fixe « *les objectifs de modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain* », étayés :

- Sur des hypothèses relatives à la croissance de la population (cf. l'envoi du chapitre 1.7.) ;
- Par des objectifs relatifs à la construction de logements et au renforcement de la mixité sociale (cf. l'envoi du chapitre 1.8.) ;
- Par des objectifs relatifs à la croissance de l'activité économique et au redressement du taux d'emploi (cf. l'envoi du chapitre 1.9.) ;
- Par des projets relatifs à la réalisation d'équipements collectifs (cf. l'envoi du chapitre 1.10.) ;
- Par des projets relatifs à l'amélioration des transports collectifs (cf. l'envoi du chapitre 1.11.) ;
- Par des projets relatifs à l'amélioration des infrastructures (cf. l'envoi du chapitre 1.12.) ...

... Dans le cadre dessiné par les normes supra-communales (cf. l'envoi du chapitre 1.2.).

Le nombre des « dents creuses » est évalué à environ 6 lots, ou, du fait des contraintes du P.E.B., logements. Il découle à la fois grâce de la grande connaissance du terrain par les élus et d'une recherche sur le plan cadastral.

Le nombre des « terrains densifiables » dans le village et dans les groupements de Blémur et de Pontcelles, du fait de constructions nouvelles sur des terrains redécoupés, d'extensions sur des terrains existants, de réhabilitations de bâtiments conservés, est évalué à environ 6 logements.

Les lotissements sont en effet proscrits par le P.E.B. de l'aéroport de Roissy, ce qui limite les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de PISCOP.

Ainsi, les besoins répertoriés en matière de lutte contre l'étalement urbain découlent non seulement des objectifs présentés par le D.O.O. du S.Co.T., mais aussi des dispositions contraignantes du P.E.B. de l'aéroport de Roissy.

Le S.Co.T. impose de viser et d'atteindre une densité minimale de 45 logements à l'hectare à l'horizon 2030 (S.Co.T., *version approuvée du D.O.O.*, pages 100 & 101) ; mais le P.E.B. proscrit les immeubles collectifs, et les opérations de maisons individuelles groupées.

Les objectifs chiffrés inscrits dans le P.A.D.D. découlent de cette contradiction entre les normes supra-communales.

LE DIAGNOSTIC

1.7. LA DÉMOGRAPHIE

Ce septième chapitre du diagnostic expose les chiffres relatifs aux « populations légales », analyse les composantes de la population de la commune, et met en perspectives les données des recensements successifs.

1.7.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

1.7.1.1. LES RECENSEMENTS

Le dernier recensement général de la population [R.G.P.] de PISCOP est daté de 1999 (Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999).

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère néanmoins en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10 000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8 % de leur population (soit 40 % de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles ont permis de diffuser, au troisième trimestre de 2009, les résultats complets et définitifs du recensement « millésimé 2006 », selon l'expression utilisée par l'I.N.S.E.E., le millésime correspondant au milieu de la période considérée.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et la l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

1.7.1.2. LES DÉFINITIONS STATISTIQUES

Pour chaque commune, en effet, plusieurs cumuls de la population, les différentes « populations légales », sont issus des données brutes du recensement. Ces différents cumuls sont décrits par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 :

- La « population municipale » ;
- La « population comptée à part » ;
- La « population totale ».

La **population totale** est celle qui est calculée en ajoutant la **population comptée à part** à la **population municipale**.

La **population municipale** est celle qui est calculée en comptabilisant

1. Les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune ;
2. Les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires dont le siège est situé sur le territoire de la commune ;
3. Les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune ;
4. Les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles, recensées sur le territoire de la commune.

La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

La **population comptée à part** est celle qui est calculée en comptabilisant :

1. Les personnes résidant du fait de leurs études sur le territoire de la commune mais ayant leur résidence habituelle située dans une autre commune ;
2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève des services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, des établissements sociaux de moyen ou de long séjour, des maisons de retraite, des foyers, et des résidences sociales, des communautés religieuses, des casernes ou des établissements militaires ;
3. Les personnes majeures âgées de moins de vingt-cinq ans ayant leur résidence familiale située sur le territoire de la commune et résidence habituelle située dans une autre commune ;
4. Les personnes sans domicile fixe rattachées, au sens de la loi du 3 janvier 1969, à la commune et non recensées sur le territoire de la commune.

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

La population totale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations totales des communes qui le constituent.

La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires se réfèrent.

Le cumul de la **population « sans double compte »**, enfin, était utilisé, jusqu'à la dernière édition du recensement général de la population en 1999, pour calculer la population d'un ensemble de communes, chaque personne étant alors prise en compte une seule fois. Ce cumul n'est plus en vigueur depuis le décret du 5 juin 2003.

1.7.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Les populations légales « millésimées 2012 » sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2015, la commune de PISCOP accueille donc :

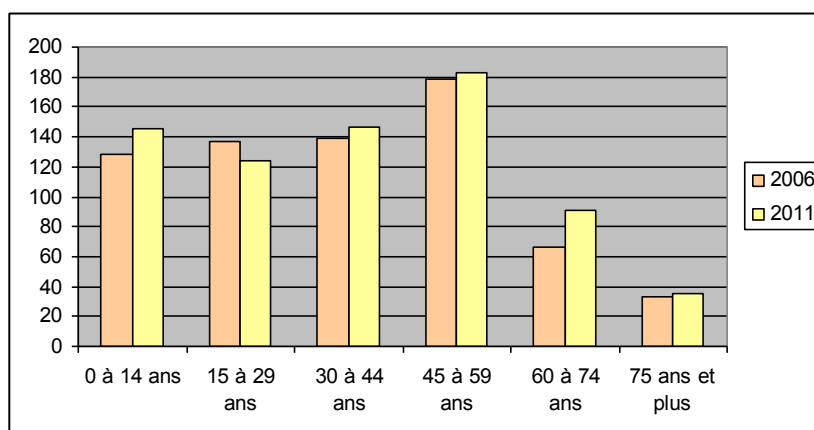
- Une « population municipale » de 736 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 62 habitants ;
- Une « population totale » de 798 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de PISCOP.

1.7.2. LA POPULATION GLOBALE

Evolution de la population totale et de la structure de la population par âge, selon l'INSEE au 31 décembre 2011 :

Années	Population totale	Population par tranche d'âge (en ans)					
		0 à 14	15 à 29	30 à 44	45 à 59	60 à 74	75 et plus
2006	682	128	137	139	179	66	33
2011	725	145	124	147	183	91	35



Entre 2006 et 2011 la population a augmenté de 6 %, tout en conservant une répartition par tranche d'âge similaire. Cependant en 2011, la tranche d'âge de 60 à 74 ans a augmenté de plus de 20 % par rapport à 2006.

Evolution des indicateurs démographiques selon le recensement de l'INSEE

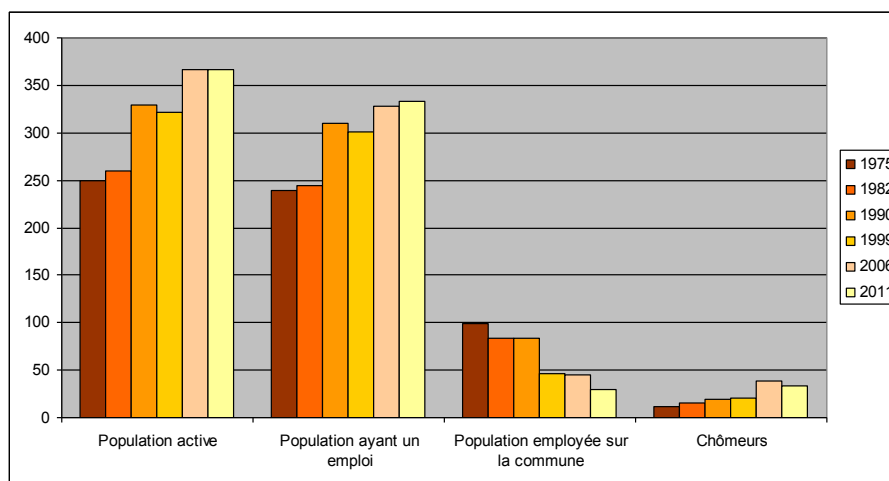
	De 1999 à 2006	De 2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 1,1	+ 1,2
<i>Due au solde naturel en %</i>	+ 0,4	+ 0,3
<i>Due au solde apparent des entrées et sorties en %</i>	+ 0,7	+ 0,9

L'augmentation de la population à PISCOP est due, d'une part, au solde naturel qui est positif, c'est-à-dire qu'il y a plus de naissances que de décès, ce qui participe à l'accroissement de la population, et, d'autre part, au solde migratoire positif. Ce dernier correspond à un nombre de personnes entrées plus important que le nombre de personnes sorties du territoire, ce qui accentue aussi le phénomène d'augmentation de la population.

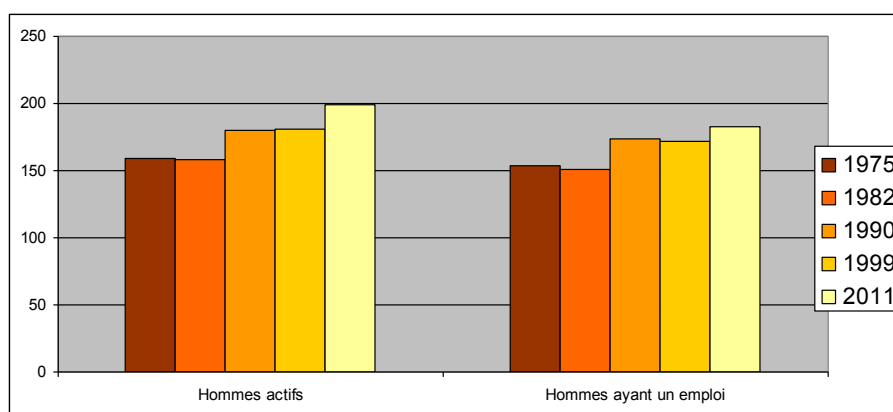
1.7.3. LA POPULATION ACTIVE

Evolution de la population active, selon l'INSEE au 31 décembre 2011 :

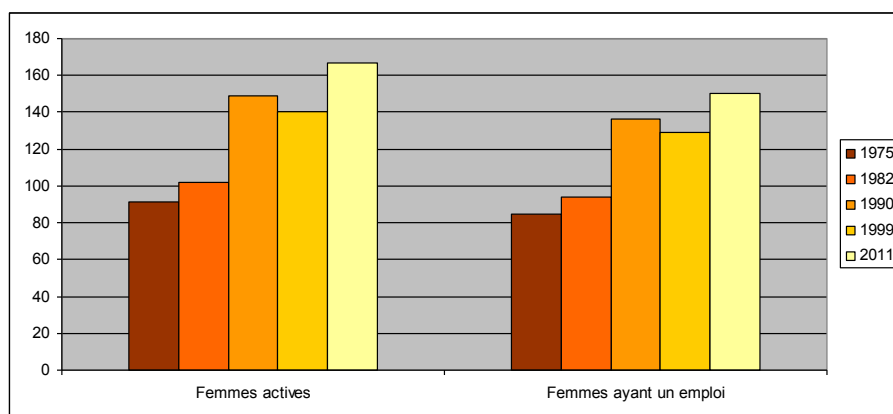
Années	Population active	Population ayant un emploi	Population employée dans la commune	Chômeurs
1975	250	239	99	11
1982	260	245	83	15
1990	329	310	84	19
1999	321	301	46	20
2006	366	328	45	38
2011	366	333	29	33



Années	Hommes actifs	Hommes ayant un emploi
1975	159	154
1982	158	151
1990	180	174
1999	181	172
2011	199	183



Années	Femmes actives	Femmes ayant un emploi
1975	91	85
1982	102	94
1990	149	136
1999	140	129
2011	167	150



L'augmentation de la population active au travers des trois derniers recensements touche principalement les femmes. En effet, entre 1999 et 2011 le nombre de femmes actives a augmenté de 17 % et de 14 % pour les femmes ayant un emploi contre, respectivement, 9 % et 6 % pour les hommes.

La population active employée, quant à elle, ne cesse de diminuer considérablement. En effet, la présence de pôles d'emplois régionaux ainsi que la proximité de Paris expliquent les migrations pendulaires de plus en plus importantes.

LES ENJEUX EN MATIÈRE DE DEMOGRAPHIE

Les besoins répertoriés en matière de démographie :

- Limiter la population de Pliscop à 830 habitants à l'horizon 2030 (S.Co.T., D.O.O., page 97) ;
- Accueillir 105 nouveaux habitants en 15 ans.

1.8. LE LOGEMENT

Ce huitième chapitre analyse les composantes du parc des logements à PISCOP, et met en perspectives les chiffres des recensements successifs.

1.8.1. LE PARC GLOBAL

Le parc recensé en 2011 est de 273 logements, repartis de la façon suivante :

- 256 résidences principales,
- 5 résidences secondaires et logements occasionnels,
- 12 logements vacants.

En 2006 le parc comptait 253 logements dont 234 résidences principales et en 1999 celui-ci était de 237 logements dont 220 résidences principales.

La proportion de résidences secondaires reste faible, tout comme les logements vacants.

Le recensement de l'INSEE, permet de constater que la tendance du type de logement est orientée sur la maison : en 2006, 230 maisons sont recensées contre 253 en 2011. A l'inverse, le nombre d'appartements lui diminue : il passe de 21 en 2006 à 15 en 2011.

Ce parc de logements à Piscop est relativement ancien :

- Datent d'avant 1946 : 69 logements,
- Datent de 1946 à 1990 : 127 logements,
- Datent de 1991 à 2008 : 36 logements,
- Datent de 2009 à 2011 : 41 logements.

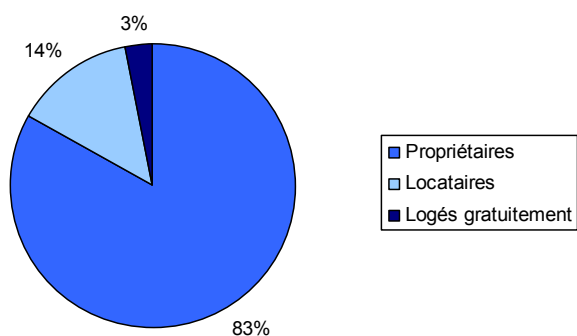
Soit 77 logements construits dans les vingt dernières années soit seulement 29 % du parc de logement existant.

Les 256 résidences principales se décomposent de la façon suivante :

- 213 propriétés,
- 34 logements locatifs,
- 9 logements à disposition.

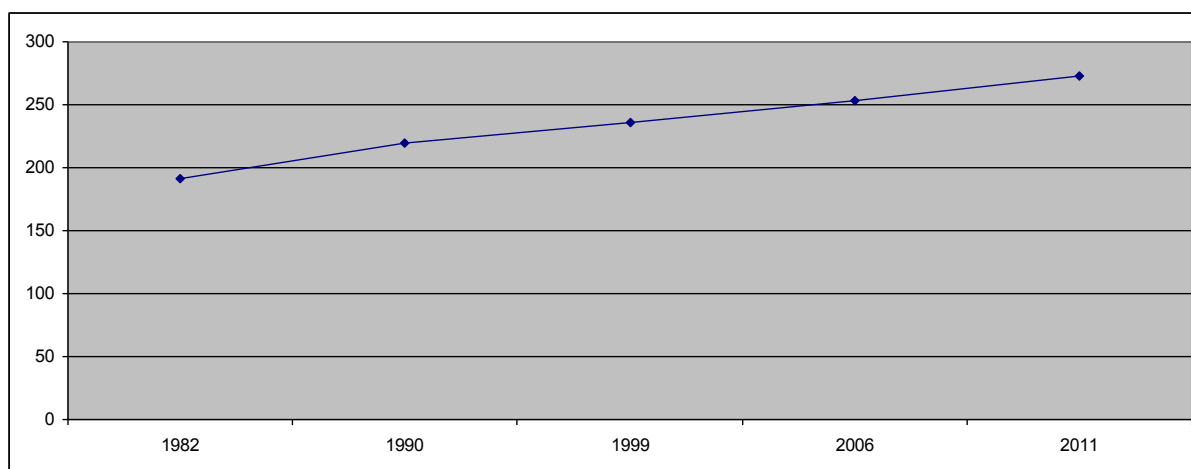
L'Analyse du parc des logements en 2011

Statut d'occupation	Nombre de personnes	Pourcentage
Ensemble	705	100 %
Propriétaires	583	83 %
Locataires	101	14 %
Logés gratuitement	21	3 %



Progression des logements selon le recensement de l'INSEE :

1982	1990	1999	2006	2011
191	220	236	253	273



La progression du parc de logements est globalement constante depuis 1990.

La taille des logements de Piscop, comme le montre les chiffres ci-dessous, est dominée par des 5 pièces et plus à plus de 61 % :

Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
256	2	13	35	47	159
100 %	0,8 %	5,0 %	13,8 %	18,5 %	61,9 %

Le parc ainsi composé offre peu de possibilités aux jeunes ménages pour s'installer. Le développement de la construction est en tout état de cause très limité.

1.8.2. LE « POINT MORT »

Le calcul du point mort de sur la période 2006-2011

Le point mort d'une commune est le nombre de logements nécessaires pour que la population stagne. Plusieurs phénomènes sont pris en compte dans le point mort : les mécanismes du desserrement, du renouvellement, mais aussi la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Calcul du point mort :

Nombre de logements liés au mécanisme de desserrement	+	Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement	+	Variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants
---	---	--	---	--

Point mort = 8 + 8 – 2 = 14 logements sur la période 2006 – 2011 soit 2,3 (14/6) logements par an.

Calcul du nombre de logements lié au mécanisme de desserrement :

Population des ménages en 2006

Taux moyen d'occupation des résidences principales en 2011	—	Nombre de résidences principales en 2006
--	---	--

Population des ménages en 2006 : 668

Nombre de résidences principales en 2006 : 234,

Population de ménages en 2011 : 705,

Nombre de résidences principales en 2011 : 256.

Taux moyen d'occupation des résidences principales en 2011 = 705 / 256 = 2,76.

Nombre de logements liés au desserrement : $(668 / 2,76) - 234 = 8$ logements soit environ 1,3 logement par an (8/6).

Calcul du Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement :

Nombre de logements construits entre 2006 et 2011 - Accroissement parc logement entre 2006 et 2011.

Nombre de logements construits entre 2006 et 2011 (source : commune de Piscop) = 28.

Accroissement du parc entre 2006 et 2011 (source : INSEE) = $273 - 253 = 20$ logements.

Nombre de logements liés au renouvellement = $28 - 20 = 8$ logements.

Variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires :

Variation du nombre de logements vacants entre 2006 et 2011	+	Variation du nombre de logements occasionnels et résidences secondaires entre 2006 et 2011
--	---	--

Variation du nombre de logements vacants = $12 - 11 = 1$ logement.

Variation du nombre de logements occasionnels et résidences secondaires = $5 - 8 = - 3$ logements.

Variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires = $1 - 3 = - 2$ logements.

On considère que le point mort n'évoluera pas sur les prochaines périodes et que la population augmentera en suivant le rythme des évolutions précédentes, à savoir environ 7 personnes de plus à Piscop par an.

L'analyse du point mort sur la commune montre qu'il faut environ 2 logements par an auxquels s'ajoutent les besoins induits par la progression de la population qui s'élèvent à environ 2,5 logements par an.

Il devient difficile de pouvoir installer sur le territoire communal de Piscop ces 4,5 logements, même en exploitant le faible capital de logements vacants (12 en 2011).

1.8.3. LE LOGEMENT SOCIAL

1.8.3.1. LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN »

La loi n° 1208-2000 du 13 décembre 2000 (la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains ») a modifié les dispositions de la Loi d'Orientation pour la Ville (la « Loi L.O.V. ») en ce qui concerne les logements sociaux. Ces derniers sont définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Les logements locatifs sociaux qui appartiennent aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977, et ne relevant d'une convention définie par l'article L.351-2 du même Code ;
- Les autres logements qui sont conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du même Code et dont la location est soumise à des conditions de ressources ;
- Les logements qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, à l'Entreprise Minière et Chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise Minière et Chimique, aux houillères de bassin et aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, et, enfin, à l'Etablissement Public de Gestion Immobilière du Nord – Pas-de-Calais ;
- Les logements ou les lits qui existent dans les foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'alinéa 5 de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale.

L'article 55 de la « Loi S.R.U. » (l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), modifié par les articles 10 et 11 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, dite la « Loi Duflot », met à la charge des communes qui ne dépassent pas le taux de 25 % de logements sociaux, d'une part, un prélèvement annuel, égal à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant, sur leurs ressources fiscales, d'autre part, la mise en œuvre d'un plan de rattrapage sur 20 ans, dans lequel les objectifs de réalisation des logements sociaux sont fixés par périodes de 3 ans. Cette disposition concerne les communes, comptant plus de 3.500 habitants (plus de 1 500 habitants en Ile-de-France) et situées dans des agglomérations accueillant plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Dans la mesure où elle compte 725 habitants, la commune de PISCOP n'est pas concernée par ces dispositions. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction ou de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins actuels et futurs.

1.8.3.2. LE PARC SOCIAL

Le parc actuel des logements sociaux est inexistant.

1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.8.4.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.) permettent de mettre en œuvre, à l'échelon intercommunal, les politiques locales de l'habitat.

Les P.L.H. ont été introduits par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, puis renforcés par la loi du 13 juillet 1981 (la « Loi d'Orientation pour la Ville »), par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement », puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le P.L.H. « *définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ». Un P.L.H. est obligatoire dans les Communautés Urbaines, les métropoles, les Communautés d'Agglomération, les Communautés de Communes, compétentes en matière d'habitat, regroupant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

L'article L.151-44 précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat, sauf lorsque le P.L.U. est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou par une commune membre d'un E.P.C.I. non compétent en matière de P.L.U..

La commune de PISCOP ne ressortit pas d'un Programme Intercommunal de l'Habitat.

Dans le « porté à connaissance », l'Etat estime le besoin à 70 000 logements par an pour la Région d'Ile-de-France (cf. l'article 1^{er} de la loi du 3 juin 2010, relative au Grand Paris).

Pour le Val d'Oise, cet objectif conduit à une production annuelle évaluée à 6 066 logements, alors que la construction est aujourd'hui inférieure à 5 000 logements par an.

La territorialisation de cet objectif conduit à prévoir pour le bassin de vie de la Vallée de l'Oise et de la Plaine de France un objectif annuel de 796 logements à l'horizon 2030.

Pour la communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France, l'objectif notifié est de 210 logements par an.

La commune de Piscop n'est pas soumise à l'inventaire prévu par l'article 55 de loi du 13 décembre 2000, dite la « Loi S.R.U. », renforcée par la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux, qui impose un taux de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

Le P.L.U. de Piscop veillera à maintenir la production et la rénovation de logements et assurer un renouvellement du parc foncier vieillissant, ainsi qu'à permettre un maintien des populations en place, et à favoriser la croissance démographique et le dynamisme de la commune.

1.8.4.2. LE DROIT OPPOSABLE AU LOGEMENT

L'article 2 de la loi du 5 mai 2007 impose aux communes la création de places d'hébergement d'urgence. Cette disposition concerne les communes situées dans le périmètre d'un E.P.C.I. accueillant plus de 50 000 habitants, et les communes, comptant plus de 3 500 habitants et situées dans une agglomération accueillant plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants. Le ratio est d'une place par tranche de 2 000 habitants ; il est porté à une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. Dans le premier cas, ce ratio peut cependant être lissé sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I..

Dans la mesure où elle compte 725 habitants, la commune de PISCOP n'est pas concernée par ces dispositions.

1.9. L'ÉCONOMIE

1.9.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

Un recensement des activités, par déplacement sur le territoire communal à l'été 2014, compte dix neuf entreprises sur le territoire de Piscop.

Les domaines d'activités de ces entreprises sont diversifiés et concernent par exemple les ventes et réparations d'automobiles, mais aussi d'électroménager, la grande distribution, la vente d'alimentation générale, une boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie, des agences de publicité et de développement de site web, un cabinet d'expert comptable, un entreprise de programmation informatique, pour ne citer que quelques exemples.

1.9.2. LES ENTREPRISES À PISCOP

Selon les données de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise, en 2014, onze artisans sont installés à Piscop dans les domaines :

- de la construction de maisons,
- de la maçonnerie,
- du nettoyage (des bâtiments, des bâtiments industriels, des espaces verts),
- de l'ébénisterie,
- du transport de personnes,
- de l'installation électrique, eau et gaz,
- de la réparation d'appareils électroménagers,
- de la fabrication d'articles de sport.

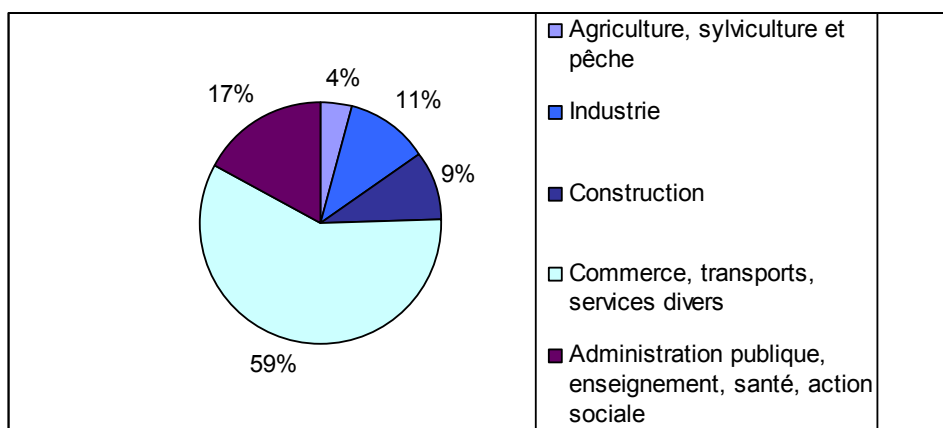
En outre, cinq entreprises sont liées au secteur tertiaire, tel qu'un cabinet d'expertise comptable, une agence de publicité, une entreprise de programmation informatique, par exemples.

Le territoire de Piscop, avec sa diversité des activités et la spécificité de certaines, développe une dynamique à la fois communale, intercommunale, mais aussi à une échelle beaucoup plus large.

1.9.3. LES EMPLOIS À PISCOP

Postes salariés par secteur d'activité (situation selon l'INSEE au 31 décembre 2011) :

Ensemble	217	100,0 %
Agriculture, sylviculture et pêche	9	4,1 %
Industrie	24	11,1 %
Construction	20	9,2 %
Commerce, transports, services divers	127	58,5 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	37	17,1



Ces données issues du recensement INSEE de 2011, montrent une prédominance des emplois liés aux commerces, transports et services divers.

Le bilan des activités représente plus de 200 emplois, intéressant 13 % des actifs de la commune (29 % en 2011).

1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.9.4.1. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les Schémas de Développement Commercial (S.De.C.) permettent de définir des objectifs précis en matière d'évolution des équipements commerciaux, et d'assurer un équilibre entre les grandes surfaces de vente et les commerces de proximité.

Les S.De.C. ont été introduits par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 (la « Loi Royer »), modifiée par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat (la « Loi Raffarin »), puis par la loi n° 2008-776 du

4 août 2008, relative à la modernisation de l'économie (la « Loi L.M.E. »). Ils ont été rendus obligatoires par le décret n° 2002-1369 du 20 novembre 2002, et circonscrits aux départements par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.

Les S.De.C. sont établis par les Observatoires Départementaux d'Equipement Commercial (O.D.E.C.).

En Ile-de-France, les S.De.C. départementaux sont complétés par le schéma récapitulatif de développement commercial de la région.

L'activité commerciale à PISCOP est régie par le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) du Val-d'Oise, approuvé le 2 juillet 2004.

Le S.De.C. du Val-d'Oise rassemble les données disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique, estime les besoins en surfaces commerciales sur le territoire concerné, en fonction des évolutions démographiques prévisibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à appliquer les orientations. Il concerne les équipements commerciaux, mais aussi les établissements hôteliers et cinématographiques.

1.9.4.2. LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

La loi du 4 août 2008 (la loi L.M.E.), complétée par la loi du 12 juillet 2010 (la loi Grenelle II), prévoit que le S.CO.T. comprend un Document d'Aménagement Commercial (D.A.COM.), qui détermine les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal du territoire concerné et propose les implantations préférentielles des parcs commerciaux et artisanaux. Le D.A.COM. peut délimiter des Zones d'Aménagement Commercial (Z.A.COM.) en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions portant, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, le stationnement des véhicules, la livraison des marchandises, et le respect des normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Le D.A.COM. du S.CO.T. de l'Ouest de la Plaine de France délimite deux Z.A.COM., à Ezanville-Moisselles et à Saint-Brice-sous-Forêt. La détermination de ces deux ZACOM a été effectuée avec le souci de délimiter clairement leur périmètre et donc de permettre une identification nette des terrains concernés.

Toutefois, le D.A.COM. précise que « *la situation géographique de la zone commerciale de Saint-Brice-sous-Forêt ne permet pas d'envisager une extension de la superficie qui lui est dévolue* » : L'accroissement de la surface commerciale dans le cadre de la requalification ne pourra se réaliser que par la restructuration des surfaces commerciales existantes, incluant le réagencement des espaces de parkings.

Le territoire de Piscop n'est donc pas directement impacté par les prescriptions particulières du D.A.COM., sauf en ce qui concerne l'amélioration à la zone commerciale des Perruches des accès à partir de la route départementale 301.

Par ailleurs, l'article L.122-1-9, modifié par l'article 129 de la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le document d'orientation et d'objectifs [du S.Co.T.] précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les*

émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. [II] détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire ».

Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal doivent ainsi privilégier la consommation économe de l'espace, la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes, et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement, ainsi que la desserte par les transports collectifs.

1.10. LES ÉQUIPEMENTS

1.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES

La Mairie de PISCOP

La Mairie de PISCOP est composée d'un bâtiment unique, mis en valeur par la perspective de la place homonyme ; la façade antérieure en est soulignée par un modeste fronton supporté par quatre pilastres engagés, qui en soulignent le caractère édilitaire.

La Mairie est suffisamment dimensionnée pour les besoins actuels de la population. Au prix de certains aménagements dans les divers bâtiments publics, elle peut en outre répondre aux besoins prévisibles.



1.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'école de Piscop, rue Notre-Dame, regroupe 2 classes primaires et 2 classes maternelles. L'école accueille, en 2013, 84 enfants et son potentiel s'élève à 100 enfants. Si ce potentiel s'avère encore insuffisant pour les années à venir, une possibilité d'extension de l'école est prévue.

Cette école est aussi accompagnée d'une garderie en dehors des heures obligatoires d'école, le matin avant l'école et le soir jusque 18 h 30.

Un centre de loisir, installé dans la Mairie de Piscop, peut accueillir 30 enfants.

La restauration scolaire est assurée sur la commune pour ces classes.

Les enfants de PISCOP sont aussi accueillis par dérogation par l'école maternelle de Domont ou d'Écouen, par les écoles primaires de Domont, d'Ezanville, et de Saint-Brice.

Dans le cadre de la formation au collège et lycée, les enfants sont accueillis à Domont, qui possède un pôle collège et lycée. Le « collège de secteur » est le collège Aimé-Césaire d'Ezanville.

Pour suivre des études supérieures, les élèves ont possibilités de s'orienter vers Villetaneuse, Saint-Denis, ou encore Cergy-Pontoise.

1.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La commune dispose d'une bibliothèque d'une capacité de vingt personnes sur la place de la Mairie.

1.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

Pour la vie associative et pour diverses manifestations et réceptions, une salle polyvalente au sud du village est disponible sur réservation. Cette salle des fêtes est située rue des Petits-Poiriers et peut contenir jusqu'à 180 personnes.

1.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Du côté des sports, la commune dispose de terrains de tennis et un d'entraînement mais aussi d'un terrain d'évolution de type basket-ball et volley-ball.

La piscine communale se trouve sur la commune d'Ézanville, commune limitrophe de PISCOP. Une liaison hebdomadaire est assurée entre l'école et la piscine.

1.10.6. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

L'accueil des nomades

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à prévoir les conditions du passage et du séjour des nomades sur leur territoire. L'accueil de ces gens doit être assuré sur des terrains spécialement aménagés. Cette obligation est organisée selon trois cas :

- Les terrains indiqués pour les haltes de courte durée (48 heures) ;
- Les aires aménagées pour les séjours de longue durée ;
- Les terrains familiaux pour le stationnement des caravanes.

Le Schéma Départemental d'Accueil des « Gens du Voyage », été approuvé par un arrêté préfectoral du 28 mars 2011.

Le Schéma Départemental précise que le stationnement des caravanes (appartenant ou non aux « gens du voyage ») peut être autorisé dans toutes les zones du P.L.U.. Toutefois, un P.L.U. qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble de son territoire serait entaché d'illégalité, même pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma.

La Commune de PISCOP, dont la population ne dépasse pas le seuil de 5 000 habitants, n'est pas tenue de prévoir un lieu spécifiquement aménagé pour l'accueil des « gens du voyage ». Comme toutes les communes, elle est toutefois tenue de permettre des haltes de courte durée (48 heures) sur des terrains désignés.

1.11. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE PISCOP

La ville de PISCOP ne dispose ni ne met en œuvre de Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) propre au territoire communal. En revanche, elle ressortit du champ d'application du P.D.U. de la région d'Ile-de-France.

1.11.1. LA MOBILITÉ

À PISCOP, la population active compte 366 personnes, dont 340 ayant un emploi, alors que le territoire n'accueille que 217 emplois. L'indicateur de concentration d'emploi est donc de 61,1 (cf. le sous-chapitre 1.9.3.) :

Dans le cadre des déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, la mobilité des ménages est donc très élevée :

	NOMBRE ...	... ET PART ...
... DES PERSONNES ACTIVES AYANT UN EMPLOI ET TRAVAILLANT ...		
... DANS LA COMMUNE DE RÉSIDENCE ...	29	8,4 %
... DANS UNE AUTRE COMMUNE ...	311	91,6 %
... MAIS DANS LE MÊME DÉPARTEMENT ...	143	42,0 %
... MAIS DANS LA MÊME RÉGION ...	164	48,4 %
... OU DANS UNE AUTRE RÉGION	4	1,2 %
ENSEMBLE	340	100,00 %
<i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2011</i>		

Seuls 8,4 % des personnes actives ont ainsi un emploi dans la commune de PISCOP, tandis que 42,0 % de ces personnes actives ont un emploi dans le département du Val-d'Oise et 48,4 % dans un autre département de l'Ile-de-France.

La part de la voiture particulière, dans les trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, est prépondérante : Cette part excessive est la source de nombreux dysfonctionnements sur les différentes voies de la commune, surtout aux « heures de pointe ».

Corrélativement, le taux de motorisation est particulièrement élevé : 96,5 % des ménages possèdent au moins une voiture particulière, et seuls 3,5 % des ménages ne disposent pas d'une automobile (cf. le sous-chapitre 1.8.1.) :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES	... EN 2011
AUCUNE VOITURE	9 (3,5 %)
UNE VOITURE	93 (36,3 %)
DEUX VOITURES ET PLUS	154 (60,2 %)
ENSEMBLE	256 (100,0 %)
<i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2011 [PRINC 18]</i>	

Enfin, sur les 256 résidences principales recensées lors du dernier recensement, 200 (78,1 %) possèdent au moins un garage, un box, ou un espace privé de parcage (*Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 2011 [LOG T9]*).

1.11.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE

1.11.2.1. LE RÉSEAU PRIMAIRE

Le territoire de PISCOP est traversé, dans sa partie orientale, par la route nationale 1 (devenue la route départementale 301 en 2005), qui relie Paris à Calais. Le plus proche échangeur sur cette route est celui situé au sud de Pontcelles.

Le trafic journalier moyen est de 25 000 à 50 000 véhicules. Cet axe est donc saturé, comme en témoigne l'absence de croissance du trafic entre 2003 et 2008. Les axes secondaires supportent donc un fort accroissement du trafic de transit.

Cette ancienne route nationale – ou plutôt sa déviation - crée une césure dans le paysage naturel, que ses rares abords boisés ne parviennent pas à dissimuler, et qui relègue le domaine du Luat dans les confins du territoire communal. Elle est même particulièrement visible au droit du Petit-Saint-Brice, où son talus est flanqué par la précédente route nationale (la R.D. 11). Elle entraîne en outre, du fait de la croissance régulière du trafic sur cette dernière et de la configuration de la voie, du fait aussi de la succession des carrefours, d'importantes nuisances sonores et de multiples accidents.

1.11.2.2. LE RÉSEAU SECONDAIRE

Le village de PISCOP est situé au croisement de deux routes départementales, la R.D. 11, et la R.D. 123:

- La route départementale 11 suit l'ancien tracé de la R.N. 1 dans le prolongement de la rue de Paris à Saint-Brice, et double la R.N. de Saint-Brice à Moisselles ; le trafic journalier moyen est de 5 000 à 10 000 véhicules au sud de la rue de Bellevue, et de moins de 5 000 véhicules au nord.
- La route départementale 123 relie le centre de Saint-Brice (l'ancien tracé de la R.N. 1) au golf de Domont ; le trafic journalier moyen est de moins de 5 000 véhicules

A ces routes départementales, s'ajoute la voie communale rejoignant Ezanville en contournant au nord-ouest le bois du Luat.

Cette voie, ainsi que la R.D. 11, sont très fréquentées, et créent une très forte contraintes surtout aux heures de déplacement des actifs (notamment vers la gare d'Ecouen-Ezanville). La R.D. 123 est actuellement insuffisamment dimensionnée pour pouvoir absorber, dans de bonnes conditions de sécurité, l'important trafic intercommunal ou local des poids-lourds : Le trafic est de plus en plus important, tant il est plus agréable de traverser les vallées et le village que les proches zones industrielles et commerciales.

Plusieurs points difficiles ont été relevés, notamment pour le manque de visibilité, ce qui nuit à la sécurité entre la route nationale et la zone industrielle de Domont.

L'éclairage des différentes voies est parfaitement assuré sur les liaisons entre les trois noyaux urbains du village, de Blémur, et de Pontcelles.

1.11.2.3. LE RÉSEAU LOCAL

Le réseau local est constitué des rues du bourg et des lotissements, ainsi que des chemins vicinaux et ruraux.

Dans le village, le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour accueillir le trafic de desserte, et garder cependant son caractère pittoresque. Cependant, l'accroissement régulier de la mobilité provoque des « points noirs ».

Dans les espaces pavillonnaires, le réseau viaire présente un tableau contrasté, réparti entre quelques rues ajustées à leur destination urbaine, mais aussi des chemins ruraux inadaptés à une future urbanisation, comme la partie centrale du chemin de la Fontaine-aux-Loups.

Cependant, compte tenu de l'engorgement de la route départementale 301, aux « heures de pointe », un important report du trafic de transit impacte, en plus de l'effet du trafic de desserte, l'ensemble de la voirie communale.

1.11.2.4. LE RÉSEAU « DOUX »

Le village de PISCOP possède plusieurs chemins ruraux qui musardent dans les espaces libres des îlots, et complètent le réseau des rues. Ces pittoresques chemins ruraux - ces « sentes » - sont toujours utilisés par les piétons qui peuvent ainsi accéder à la forêt de Montmorency.

Toutefois, l'absence de pistes ou de bandes cyclables pénalise l'usage de la bicyclette.

La forêt de Montmorency comprend un réseau relativement important de chemins forestiers, qui permettent de découvrir le paysage de la plaine et de parcourir la forêt. Malgré leur élargissement à 2 mètres, leur entretien est difficile, et certains chemins ne sont plus ouverts. Un chemin de grande randonnée (G.R.) traverse le territoire communal d'ouest en est, le G.R. de la "Ceinture verte de l'Ile-de-France" ; c'est un atout non-négligeable pour le développement touristique de PISCOP.

Certains chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.).

Par ailleurs, la forêt de Montmorency est un haut-lieu de l'équitation de l'Ile-de-France ; sur ses franges, les prairies comme celles de PISCOP accueillent plusieurs élevages équins (au Petit-Piscop et à Blémur).

1.11.2.5. LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules

Dans le village, le stationnement des véhicules se fait au long des rues, et dans trois espaces dédiés : Le parking des Petits-Poiriers, devant la mairie, le parking de Blémur, le parking de l'école.

Dans le centre comme dans les zones pavillonnaires, le stationnement des voitures se fait principalement au long des rues.

Ces parcs, complétés par le stationnement au long des voies, offrent des capacités suffisantes pour les automobilistes à la recherche d'un stationnement occasionnel ou temporaire.

1.11.2.6. LA SÉCURITÉ & LE CONFORT

Le cas des personnes à mobilité réduite

La commune de PISCOP ne possède pas de plan spécifique de circulation pour les personnes à mobilité réduite. Néanmoins, une volonté politique forte entraîne la construction, au fil des travaux de voirie, d'équipements dédiés.

1.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS

1.11.3.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE

La commune de PISCOP est desservie, pour le trafic des voyageurs, par les gares de Sarcelles-Saint-Brice ou d'Ecouen, sur la ligne H du R.E.R. (la ligne de Paris à Persan-Beaumont ou à Luzarches), situées à quelques kilomètres du village, dans la plaine.

La fréquence de la ligne est d'environ un train par quinze minutes.

1.11.3.2. LE RÉSEAU ROUTIER

Dans la commune de PISCOP, le réseau - limité - des transports publics met en œuvre le seul réseau routier.

La commune est ainsi desservie par une unique ligne d'autobus du réseau local, exploitée par la Société LACROIX : La ligne 30-13, qui relie la gare de Sarcelles-Saint-Brice à la mairie de Piscop.

La fréquence de la ligne est de 6 liaisons entre 6 : 00 et 9 :00 et de 8 liaisons entre 16 :00 et 20 :00.

La couverture du territoire communal est donc à la fois inégale et irrégulière.

1.11.3.3. LES RÉSEAUX SPÉCIALISÉS

Enfin, la ville de PISCOP participe au Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires.

1.11.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.11.4.1. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE

La Commune de PISCOP ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.).

Le P.D.U.I.F. a été approuvé par une délibération du 19 juin 2014. Le P.L.U. doit être compatible avec celui-ci, comme le prévoit l'article 94 de la « Loi S.R.U. ».

LA DÉFINITION DES BESOINS

Les grands objectifs retenus par le Conseil du S.T.I.F. et assignés à au P.D.U.I.F. révisé sont :

- Éclairer les orientations par une analyse prospective de la mobilité des Franciliens ;
- Promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière, notamment en développant de manière ambitieuse l'usage des transports collectifs ; pour répondre à cette ambition, le développement de l'offre de transports collectifs en priorité ; promouvoir l'usage de la marche et du vélo, en affirmant la place des taxis dans la chaîne des transports publics ;
- Réduire l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés, notamment en définissant la place de la voiture en ville, en favorisant les usages partagés de la voiture, en maîtrisant le stationnement, en encadrant les deux-roues motorisés, et en définissant leur place dans l'espace public ;
- Promouvoir une organisation du transport de marchandises et de leur livraison, plus respectueuse de l'environnement ;
- Préserver la qualité de vie en limitant les nuisances liées aux déplacements, en pérennisant et renforçant les améliorations en matière de sécurité routière, en luttant contre les nuisances environnementales générées par les transports ;
- Améliorer les conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des modes de transport ;
- Promouvoir le management de la mobilité (i.e. la mise en œuvre de plans de déplacements ou de plans de mobilité du personnel) ;
- Réfléchir à la gouvernance et la mise en œuvre du nouveau P.D.U.I.F..

Déclinés, ces objectifs visent en cinq années, *a minima*, à :

- Une diminution de 3 % de la circulation automobile (dont une diminution de 5 % pour les déplacements dans Paris et entre Paris et les départements riverains, et de 2 % pour les

déplacements entre la « petite couronne » et la « grande couronne » et dans la « grande couronne ») ;

- Une augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs ;
- Une augmentation de 10 % de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre ;
- Une augmentation de 100 % de l'usage de la bicyclette ;
- Une augmentation de 3 % de l'usage des voies ferrées et des canaux dans l'acheminement des marchandises.

Le P.D.U.I.F. fixe les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Les actions à mettre en œuvre pendant la période concernée ont l'ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable.

Afin de respecter et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre avant 2020, le P.D.U.I.F. vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes alternatifs (la marche et le vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

LES ORIENTATIONS

Pour atteindre ces objectifs, il fixe une stratégie d'actions articulées en neuf « défis » :

- Le « défi » n° 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche, et du vélo.
- Le « défi » n° 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Le « défi » n° 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne des déplacements.
- Le « défi » n° 4 : Donner un « nouveau souffle » à la pratique du vélo.
- Le « défi » n° 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Le « défi » n° 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Le « défi » n° 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Le « défi » n° 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du P.D.U.I.F..
- Le « défi » n° 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les « défis » 1 à 7 concernent les conditions des déplacements, et les « défis » 8 et 9 les comportements.

LE PROGRAMME DES ACTIONS

Ces neuf défis se déclinent en 34 actions. Ces actions sont des recommandations.

Toutefois, quatre actions ont un caractère prescriptif et contraignent les documents d'urbanisme et les décisions de police des maires :

- Les gestionnaires de voirie doivent assurer la priorité des lignes de tramway et T Zen²¹ aux carrefours (l'action 2.3), assurer la priorité des bus aux carrefours (l'action 2.4), réserver des espaces réservés pour le stationnement des vélos dans l'espace public (l'action 4.2) ;
- Les élus municipaux doivent intégrer dans les P.L.U., des normes maximales de stationnement pour les opérations de bureaux (l'action 5.3).

1.11.4.2. LE PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS

L'article L.1214-30 du Code des Transports prévoit que le P.D.U.I.F., élaboré à l'échelle régionale, peut être complété par des Plans Locaux des Déplacements (P.L.D.) qui en précisent et en détaillent le contenu, dans les conditions fixées aux articles L.1214-31 à L.1214-36 du Code des Transports.

La Commune appartient à la Communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France dont le Conseil Communautaire n'a pas prescrit la mise en place d'un comité local chargé de l'élaboration d'un P.L.D. sur la base des orientations régionales du P.D.U.I.F..

1.11.4.3. LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES

Les nuisances sonores

Le bruit peut être un enjeu prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores entraîne une dégradation du confort urbain. La mixité fonctionnelle, qui constitue un atout de la vie urbaine, peut devenir une nuisance pour les résidents : Le bruit est souvent placé au premier rang des nuisances subies, avant même la pollution atmosphérique.

Le P.L.U. peut identifier les sources du bruit (les aéroports, les routes, les voies ferrées, les établissements industriels), puis délimiter les secteurs sensibles au bruit (les zones résidentielles, les espaces publics), les secteurs affectés par le bruit (le voisinage des infrastructures bruyantes, les abords des établissements industriels), voire les bâtiments sensibles au bruit (les écoles, les établissements hospitaliers). *A minima*, le P.L.U. doit prendre en compte les documents publics existants : Le Plan d'Exposition au Bruit autour des aéroports, et le classement des voies bruyantes, autour des infrastructures de transports terrestres.

À PISCOP, les origines des bruits sont diverses. Les principales découlent des infrastructures de transports aériens ou terrestres, routiers et ferroviaires, et, dans une moindre mesure, des activités professionnelles, notamment industrielles.

La Ville de PISCOP ne dispose d'aucune carte des bruits.

Les nuisances sonores aux abords des aéroports

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) définit les zones d'exposition au bruit des aéroports. Le P.E.B. constitue le document d'application de la réglementation prévue par les articles L.147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il définit, à partir des prévisions du développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures, et des procédures de la circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe dans les zones de bruit fort, les zones « A » et « B », et dans

²¹ . T Zen est le nom commercial du réseau des bus à haut niveau de service en site propre d'Ile-de-France, géré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (S.T.I.F.)

la zone de bruit modéré, la zone « C ». Ces zones sont définies en fonction des indices, fixées par un décret en Conseil d'Etat, évaluant la gêne due au bruit des aéronefs.

L'article L.147-5, modifié par l'article 28 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 puis par l'article 240 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, précise :

« Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

- Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :*
- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci,*
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole,*
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;*
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;*
- Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;*
- Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aéroports visés au I de l'article 1609 quater du Code Général des Impôts ;*
- A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement [...] ».*

L'article L.147-6 dispose que « toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation [...] ». Ces mesures dont définies par un arrêté préfectoral.

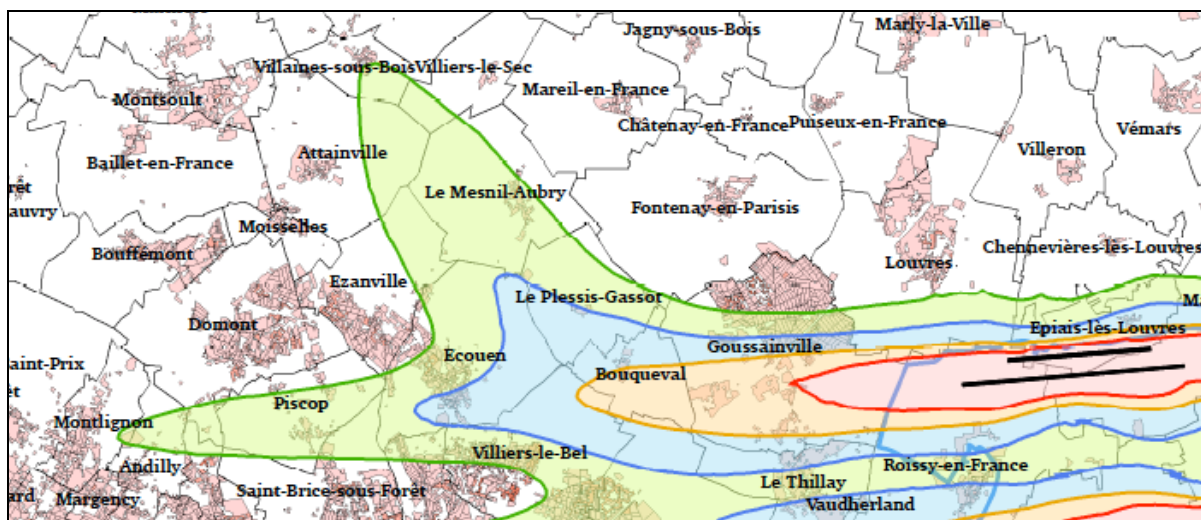
L'article L.147-3 précise que le P.E.B. est annexé au P.L.U..

Compte tenu de sa situation géographique, la commune de PISCOP est concernée par ce document car elle est exposée directement et indirectement aux nuisances acoustiques, parfois non négligeables, générés par les trafics aériens liés à l'aérodrome de Roissy-en-France.

Le P.E.B. de l'Aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral n° 07-044 du 3 avril 2007.

Le territoire du S.CO.T. est situé hors les zones A et B (les "zones des nuisances fortes"). Mais le sud et l'est du territoire intercommunal sont compris dans les zones C et D. Le territoire de PISCOP est inscrit dans la zone C.

Dans cette zone (une "zone de bruit modéré"), les constructions individuelles non groupées sont autorisées à la condition qu'elles soient situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics, et qu'elle n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.



Le P.E.B. de Roissy-en-France est annexé au dossier du P.L.U., parmi les annexes réglementaires.

Les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres

La prise en compte du bruit émis par les infrastructures – existantes ou nouvelles – de transports terrestres, résulte de plusieurs textes :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit ;
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments, autres que d'habitation, et de leurs équipements ;
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- L'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La loi du 31 décembre 1992 renforce la prise en compte du bruit des infrastructures de transports terrestres existantes et nouvelles. Elle prévoit que le Préfet effectue leur recensement et leur classement en fonction de leur environnement sonore et de leur trafic, puis que le Préfet, par la voie d'un arrêté préfectoral, détermine les secteurs exposés et préconise les réponses techniques.

Le classement de ces infrastructures entraîne ainsi, dans le P.L.U., des dispositions particulières applicables aux constructions riveraines ou proches.

Sur le territoire de PISCOP, la route nationale 1 (devenue la route départementale 301 en 2005) et les routes départementales 11 et 123, ainsi que la voie ferrée, sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 :

En ce qui concerne la route départementale 301 (l'ex route nationale 1) :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	2	250 mètres	Tissu ouvert
<i>Source : Carte du « porté à connaissance »</i>			

En ce qui concerne les routes départementales 11 et 123 :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	4	30 mètres	Tissu ouvert
<i>Source : Carte du « porté à connaissance »</i>			

En ce qui concerne la « bretelle » orientale de l'échangeur de Tête-À-Richard :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	4	30 mètres	Tissu ouvert
<i>Source : Carte du « porté à connaissance »</i>			

En ce qui concerne la « bretelle » occidentale de l'échangeur de Tête-À-Richard :

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	5	10 ou 30 mètres	Tissu ouvert
<i>Source : Carte du « porté à connaissance »</i>			

En ce qui concerne la voie ferrée d'Epinay-Villetaneuse à Tréport-Mers

TRONCON	CATÉGORIE	LARGEUR AFFECTÉE	TISSU URBAIN
Ensemble	2	250 mètres	Tissu ouvert
<i>Source : Carte du « porté à connaissance »</i>			

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le document graphique des annexes du P.L.U..

En outre, le présent rapport reprend la liste des voies concernées, les dates des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

En ce qui concerne ce dernier point, ces documents peuvent être consultés à la Préfecture du Val-d'Oise.

Enfin, les annexes réglementaires du P.L.U. comprennent le périmètre des secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs en vertu des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, la référence des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

Conformément aux objectifs de la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002, des cartes de bruit ont été établies sur le territoire de Piscop par la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, pour les indices Lden et Ln des infrastructures routières et ferroviaires, ainsi que pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises au régime de l'autorisation.

Ces cartes ont été arrêtées le 22 juin 2012 et sont consultables sur le site internet de la D.D.T. du Val d'Oise : <http://www.ccopf.fr>.

Enfin, la réalisation d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E.), visant à prévenir et à traiter les problèmes des nuisances sonores au niveau des zones de bruit critique, a été engagée par la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France, dans le cadre imposé par la directive européenne n° 2002/49/CE.

De même, un P.P.B.E., réalisé par les gestionnaires des infrastructures concernées, a été approuvé le 23 mars 2013.

Le transport des marchandises dangereuses

La commune de PISCOP est répertoriée sur le portail de prévention des risques majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire, comme une commune pouvant être concernée par un risque majeur lié au transport des marchandises dangereuses.

Ce risque résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces matières par une voie routière, ferroviaire, fluviale, ou par une canalisation : Une explosion, un incendie, ou un nuage toxique.

Le transport par la route est régi par le règlement A.D.R. du 5 décembre 1999, transcrit par l'arrêté du 1^{er} juillet 2001. Ce règlement concerne la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises, les prescriptions techniques d'emballage des marchandises, de construction et de contrôle des véhicules.

Le transport par la voie ferrée est régi par le règlement R.I.D..

Le transport par canalisation est régi par différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées.

LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE

Les besoins répertoriés en matière de desserte et de voirie :

- Inscrire les bandes des 75 mètres, autour de la route départementale 301, en dehors des espaces déjà urbanisés, dans une zone agricole ou dans une zone naturelle et forestière ;
- Rappeler, dans le règlement, les contraintes acoustiques ;
- Créer un réseau de voies piétonnières – et cyclables - dans les espaces urbanisés ou urbanisables .

1.12. LES INFRASTRUCTURES

1.12.1. L'EAU

1.12.1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau », impose aux collectivités territoriales quatre contraintes :

- La délimitation des zones d'assainissement collectif, où la collectivité doit assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- La délimitation des zones d'assainissement autonome, où la collectivité doit assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit assurer la limitation des surfaces imperméables ainsi que la maîtrise du ruissellement et du débit des eaux pluviales ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit imposer des installations de collecte, de stockage éventuel, et de traitement des eaux pluviales susceptibles de polluer les milieux aquatiques.

L'étude relative à l'assainissement du territoire de PISCOP est reportée au sous-chapitre 1.12.4.

1.12.1.2. LES CAPTAGES & LA DISTRIBUTION

L'adduction d'eau couvrant l'ensemble de la commune de PISCOP est gérée par le Syndicat des Eaux de l'Île de France (S.E.D.I.F.) et affermée à VEOLIA Eau d'Île-de-France.

L'eau distribuée dans la commune de PISCOP provient :

- De l'Oise, qui est traitée à Méry-sur-Oise,
- De la Marne, qui est traitée à Neuilly-sur-Marne – Noisy-le-Grand.

Une annexe sanitaire intitulée « Alimentation en eau potable » est jointe au P.L.U. et présente des informations générales, les ressources, le stockage...

1.12.2. L'ÉLECTRICITÉ

1.12.2.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution de l'électricité sous la responsabilité des collectivités locales. La loi du 8 avril 1946 a nationalisé les concessionnaires privés et forgé le monopole d'Electricité de France (E.d.F.) sur le territoire national, à l'exception de quelques concessionnaires demeurés privés. Les concédants publics ont été regroupés en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, comme le Syndicat intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Île-de-France (S.I.G.E.I.F.). Le réseau de distribution (en moyenne et basse tension) est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 10 février 2000 a ouvert à la concurrence la distribution de l'électricité, et scindé le monopole d'E.d.F. en deux entités, le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.), chargé du transport de l'énergie, et E.d.F., chargée de la distribution de l'électricité, dans le cadre d'un marché ouvert aux opérateurs privés. La loi du 7 décembre 2006 a enfin donné aux collectivités le rôle d'autorité concédante pour la distribution et la fourniture de l'électricité.

Dans le contexte actuel, la production du gaz est assurée par l'Etat, l'E.d.F., ou par des opérateurs privés. Le transport de l'électricité est assuré par le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.). La gestion des postes est assurée par la société publique Electricité Réseau Distribution France (E.R.D.F.), une filiale à 100 % d'E.d.F.. La distribution de l'électricité est assurée par les syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux.

1.12.2.2. LA PRODUCTION, LE TRANSPORT, & LA DISTRIBUTION

L'électricité à PISCOP est distribuée par ErDF (Électricité Réseau Distribution de France). Des plans sont fournis en annexes du rapport de présentation, à titre informatif.

1.12.2.3. L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public couvre les parties urbanisées de la commune.

L'éclairage des différentes voies est parfaitement assuré sur les liaisons entre les trois noyaux urbains du village, de Blémur, et de Pontcelles.

La commune de PISCOP ne met pas en œuvre de « plan-lumière ».

1.12.3. LE GAZ

1.12.3.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution du gaz sous la responsabilité des collectivités locales. La loi du 8 avril 1946 a nationalisé les

concessionnaires privés et forgé le monopole de Gaz de France (G.d.F.) sur le territoire national, à l'exception de quelques entreprises publiques ou mixtes. Les concédants publics ont été regroupés en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, comme le S.I.G.E.I.F.. Le réseau de distribution est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 2 juillet 1998 a ouvert à la concurrence la distribution du gaz, et permis la création d'Entreprises Locales de Distribution (E.L.D.).

Dans le contexte actuel, la production du gaz naturel est assurée par le G.d.F., ou par des opérateurs privés, comme la société Total. Le transport du gaz est assuré par Gaz Réseau Transport (G.R.T.-GAZ), et par Total (T.I.G.F.) dans le Sud-Ouest. Le stockage du gaz naturel est assuré par la société Storengy, une filiale de G.d.F.-Suez, et par T.I.G.F.. La distribution du gaz est assurée par les syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, ou par 22 E.L.D. autorisées.

1.12.3.2. LA PRODUCTION, LE TRANSPORT, & LA DISTRIBUTION

La commune de PISCOP est reliée au réseau de distribution de gaz de G.R.d.F. (Gaz Réseau Distribution de France). Le plan du réseau de distribution est consultable en annexe du rapport de présentation. Les canalisations n'y sont pas positionnées précisément, elles indiquent à titre informatif, les zones desservies.

1.12.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS

1.12.4.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 17 décembre 2009, relative à la lutte contre la fracture numérique, a instauré le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N.). Le S.D.T.A.N. du Val-d'Oise a été adopté par une délibération du 22 octobre 2012.

1.12.5. L'ASSAINISSEMENT

1.12.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

L'article 35 de la loi du 3 janvier 1992, dite la « Loi sur l'Eau », stipule que les Communes - ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale - doivent délimiter, après une enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif, où elles doivent assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- Les zones d'assainissement non-collectif, où elles doivent assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets.

Cet article entraîne plusieurs conséquences :

- Les zones qui sont déjà desservies par un réseau d'assainissement collectif, sont inscrites dans les « zones d'assainissement collectif » ;
- Les zones qui ne sont pas encore reliées à un réseau d'assainissement collectif peuvent être classées dans les « zones d'assainissement collectif », si la commune décide de réaliser un réseau d'assainissement collectif, ou dans les « zones d'assainissement non-collectif », si la commune décide de conserver les systèmes autonomes.

1.12.5.2. LE SCHÉMA D'ASSAINISSEMENT

Ces options sont traduites par un « schéma de zonage d'assainissement », qui est annexé au P.L.U. au titre de l'article R.123-14-3^e : « *Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques [...], les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement, et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets [...]* ». Le schéma d'assainissement comprend une notice justifiant le zonage et un document graphique délimitant les « zones d'assainissement collectif » et les « zones d'assainissement non-collectif ».

Le « schéma de zonage d'assainissement » est complété par un « règlement d'assainissement », qui spécifie les règles applicables aux branchements et aux rejets.

Dans les « zones d'assainissement collectif », le principe est celui du raccordement obligatoire de chaque construction au réseau existant ou projeté. Seuls sont exonérés les immeubles – existants - « *difficilement raccordables au sens de l'article 1 de l'arrêté du 26 février 1986 [...] pour lesquels, d'une part, la date de la construction est antérieure à celle de la mise en service de l'égout public, et, d'autre part, le raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans les conditions habituelles (les immeubles situés par exemple en contrebas de l'égout)* ».

1.12.5.3. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

La collecte des eaux usées est de type séparatif, c'est-à-dire qu'il y a une dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Ce système d'assainissement couvre la totalité de la surface bâtie de PISCOP, hormis quelques habitations qui sont en assainissement individuel. Cependant, à terme, ces habitations seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Cet équipement est géré par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit-Rosne (S.I.A.H.).

Le zonage du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées, approuvé le 20 novembre 2002, prévoit l'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire communal, en excluant toute autre possibilité. Le Règlement d'Assainissement du Service d'Assainissement Collectif a été adopté, quant à lui, le 23 juin 2004, par le Comité Syndical. Ce dernier est joint aux annexes du présent rapport de présentation. Une annexe sanitaire « Assainissement » est jointe au dossier de P.L.U. pour présenter plus en détails cette partie.

La station de dépollution des eaux usées du S.I.A.H. se situe sur la commune de Bonneuil-en-France, à environ huit kilomètres de PISCOP. L'implantation de la station à cet endroit a été motivée par la proximité immédiate des bassins versants du Croult et du Petit-Rosne, ce qui permet d'acheminer de façon gravitaire les eaux usées.

La station recevait en 2012, 45 000 m³ d'eaux usées par jour soit 245 000 équivalents-habitants des 35 communes raccordées. La capacité maximale de traitement journalier est de 55 000 m³ soit l'équivalent de 300 000 habitants.

La différence entre la capacité utilisée et la capacité maximale d'utilisation est de 55 000 habitants. Cette différence permet à la commune de PISCOP de se développer sans avoir de problème de raccordement à l'assainissement, puisque son développement est de l'ordre de 7 habitants par an. De plus, la situation de la station ainsi que les espaces libres autour, lui permettront de s'agrandir lorsque cela s'avèrera nécessaire.

Le réseau des eaux pluviales comporte :

- Deux bassins de retenue à titre communal au sud de la zone bâtie et au centre du territoire communal ;
- Un bassin de retenue intercommunal sur le ru de Ponctcelles, situé à cheval sur le territoire de Domont et de PISCOP ;
- Un bassin commun avec Saint-Brice sur le ru du Fond des Aulnes ;
- Deux bassins privés dans la zone d'activité.

L'annexe sanitaire « eaux pluviales » du P.L.U. détaille ce thème.

Le S.I.A.H. impose aux communes une régulation des eaux pluviales à la parcelle, avec une obligation d'infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre par seconde et par hectare de la parcelle.

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

1.12.6. LES DÉCHETS

1.12.6.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 13 juillet 1992, relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, complète et renforce la réglementation applicable, depuis les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976, à la gestion des déchets industriels ou ménagers (ces 3 lois sont abrogées et codifiées dans le Code de l'Environnement). Elle impose aux collectivités territoriales trois priorités :

- La réduction des déchets à la source ;
- Le tri sélectif des déchets produits ;
- La valorisation et la réutilisation des déchets triés.

En conséquence :

- Chaque région doit être couverte par un plan régional d'élimination des déchets industriels ou industriels spéciaux ;

- Chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés ;
- Les installations d'élimination des déchets par stockage ne sont plus autorisés à accueillir que des déchets ultimes (i.e. les déchets dont la valorisation est achevée ou dont le potentiel recyclable est nul) et inertes depuis le 1 janvier 2002.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets (P.D.E.D.M.A.) du Val-d'Oise a été approuvé par une délibération du Conseil Général du 7 juillet 2006.

1.12.6.2. LA COLLECTE & LA DESTRUCTION

La gestion des déchets de PISCOP est assurée par le Syndicat Intercommunal pour la gestion et l'Incinération de Déchets Urbains de la Région de Sarcelle, le SIGIDURS, dans le cadre le Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France. En effet, quatre regroupements de communes adhèrent au SIGIDURS dont la C.C.O.P.F..

Le SIGIDURS, collecte, traite et valorise les déchets ménagers de ses 42 communes adhérentes soit l'équivalent de 309 500 habitants. En 2012, il a collecté l'équivalent moyen de 487 kilos par habitant. Le SIGIDURS traite les déchets par l'incinération, le tri sélectif, le compostage et l'enfouissement.

L'incinération des déchets est valorisée énergétiquement, puisqu'elle alimente en chauffage le Grand Ensemble à Sarcelles.

Les déchets destinés à l'enfouissement sont acheminés au Centre d'Enfouissement Technique de Bouqueval – Plessis-Gassot, où ils seront valorisés énergétiquement grâce à leur production de biogaz.

Les ordures ménagères, à PISCOP, sont ramassées une fois par semaine le vendredi. Le tri sélectif est collecté en porte à porte chaque semaine le jeudi tout.

Les encombrants eux sont collectés tous les 3^{ième} vendredi du mois.

Les déchets verts sont également ramassés mais avec rythme différent :

- Un lundi sur 2 : du 24 mars au 5 mai, du 7 juillet au 1^{er} septembre et du 10 novembre au 8 décembre,
- Tous les lundis : du 5 mai au 7 juillet et du 1^{er} septembre au 10 novembre.

Le verre quant à lui est en apport volontaire. Des bornes sont installées sur la commune.

Les habitants de PISCOP ont accès à la déchetterie de Sarcelles toute l'année.

1.12.6.3. LES NUISANCES

Les sites pollués

La circulaire du 8 février 2007 a abrogé celle du 3 décembre 1993, et refondé les grandes lignes de la politique nationale en ce qui concerne les sites et les sols pollués.

La base de données « BASOL » regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, et connus. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base ne recense aucun site pollué sur le territoire de PISCOP.

La base de données « BASIAS » regroupe les informations relatives aux anciens sites industriels, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base « BASIAS » recense 6 anciens sites industriels ou artisanaux, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes, sur le territoire de PISCOP ²² :

- La station-service de la Société Française de RAFFINAGE, qui dessert l'ancienne route nationale ;
- L'ancien site de la Société PHOTO-CINE-SELECTION, dont l'emplacement est inconnu ;
- L'atelier d'emboutissage de la Société CIPA, qui était située au hameau de Blémur ;
- L'atelier de mécanique générale de l'entreprise BIETTE, qui était implanté au hameau de Petit-Saint-Brice ;
- Le dépôt de liquides inflammables des Etablissements BOUSCATEL, qui était situé près de la forêt ;
- Le dépôt de matériels de travaux publics de la Société des CHANTIERS ET CONSTRUCTIONS, qui était implanté au quartier de Poncelles.

Ces sites sensibles sont recensés – et suivis - par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement (la D.R.E.A.L.), et listés dans le « porté à connaissance ».

²² . Le B.R.G.M. est le seul gestionnaire des données issues de la base « BASIAS ». Ces données constituent une simple information sur le passé industriel du ou des site(s) repéré(s). Dans le cas d'un projet, le pétitionnaire devra réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution, de prendre les dispositions techniques ou organisationnelles destinées à le prémunir contre les risques liés à cette pollution du sol, de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage prévu, conformément à la circulaire conjointe des ministres de la Santé et des Solidarités et de l'Ecologie et du Développement Durable, datée du 8 février 2007, et enfin de vérifier le niveau de la pollution et de rendre le terrain compatible avec l'usage prévu.

1.13. LES ASPECTS FONCIERS

L'élaboration du P.L.U. de PISCOP est l'occasion d'une réflexion sur les outils de la maîtrise foncière, au regard des grands objectifs nationaux.

1.13.1. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La commune de PISCOP met en œuvre un outil de la maîtrise foncière :

- Le droit de préemption urbain (D.P.U.) .

1.13.1.1. LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le régime actuel du droit de préemption urbain (D.P.U.) résulte essentiellement de la « Loi S.R.U », modifiée par la « Loi U.H. » puis par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Il est régi par les articles L 211-1 et suivants, et R 211-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

Le D.P.U. est applicable dans les zones urbaines et aux zones d'urbanisation future délimitées par le P.L.U., dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-2 du Code de l'Environnement, ainsi que sur les parties de leur territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lorsqu'il n'a pas été créé de Zone d'Aménagement Différé ou de périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé sur ces territoires. Le D.P.U. est instauré par une délibération du Conseil Municipal.

S'il est instauré sans aucune précision particulière, le D.P.U. n'est pas applicable aux cas suivants :

- Les copropriétés créées depuis plus de 10 ans ;
- Les parts ou les actions des sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant droit à l'attribution d'un logement, d'un local professionnel, ou d'un local mixte ;
- Les parts ou les actions des sociétés visées aux mêmes titres II et III de la même loi et cédées, soit avant l'achèvement de l'immeuble, soit pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- La majorité des parts d'une société civile immobilière, dont le patrimoine est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Le conseil municipal peut décider, par une délibération motivée, d'instaurer un « D.P.U. renforcé », i.e. de rendre applicable aux opérations mentionnées ci-dessus le droit de préemption, sur les territoires soumis au D.P.U.. Les parts des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus restent cependant exclues du champ d'application du « D.P.U. renforcé ».

La Commune de PISCOP a institué le D.P.U. sur l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables du P.O.S. par une délibération du 26 octobre 1987.

En outre, le décret du 2 avril 1999 a conféré à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Île-de-France (S.A.F.E.R.I.F.) un droit particulier de préemption sur l'ensemble des zones naturelles du P.O.S..

1.13.2. LES FINANCES PUBLIQUES

Les taux des taxes locales sont stables dans le budget 2013 :

- Le taux de la taxe d'habitation est de 6,54 % ;
- Le taux de la taxe foncière est de 6,19 % ;
- Le taux de la taxe foncière pour les fonds non bâtis est de 36,92 % .

LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE

Les besoins répertoriés en matière d'action foncière :

- **Adapter le périmètre du D.P.U. aux périmètres des zones urbaines et urbanisables du P.L.U..**

VERS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURBALE

L'état initial de l'environnement et le diagnostic ont mis en évidence les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la composition socio-démographique et économique de PISCOP.

Parmi les atouts :

- Des espaces agricoles encore préservés du « cloquage » et ouvrant des vues lointaines sur la plaine de France ;
- Des espaces forestiers et naturels encore préservés du « mitage » ;
- Un centre ancien gardant une forme urbaine homogène et ouvert sur les espaces naturels ;
- Des espaces pavillonnaires conservant un caractère résidentiel et calme, et bien reliés aux groupements anciens ;
- Un réel potentiel de développement urbain par la densification des espaces interstitiels, les « dents creuses ²³ » et les « lisières », et des espaces pavillonnaires ;
- Un réel attrait touristique et, grâce à la forêt de Montmorency, un potentiel de développement tourné vers le tourisme écologique ;
- Des liaisons routières faciles avec les pôles d'activités et les communes riveraines .

Parmi les points faibles :

- Une potentiel de développement obéré par le P.E.B. ;
- Un territoire urbanisé désormais enserré entre des espaces naturels préservés ;
- Une population vieillissante ;
- Un faible taux d'emploi ;
- Un tissu commercial quasi-inexistant dans le centre, et une zone commerciale médiocre sur le territoire voisin de Saint-Brice ;
- Des transports collectifs quasi-inexistants .

²³ . Lato sensu, une « dent creuse » est un terrain, situé dans l'espace urbain, dépourvu de construction (ou bénéficiant d'un permis de démolir en cours de validité), et bordé d'unités foncières bâties. Stricto sensu, une « dent creuse » est un terrain, qui répond aux critères précédents, mais sur lequel le règlement ne permet pas la construction d'un édifice viable, la structure foncière ne permet pas un remembrement avec une parcelle voisine, et dont le maintien nuit à l'aspect de l'ensemble urbain dans lequel il est inséré.

De ces derniers, sur la base des atouts constatés, ressortent des besoins dans les domaines de la prévention des risques naturels, de la protection de l'environnement naturel, de l'aménagement de l'espace urbain, de l'accueil d'une nouvelle population, de la participation à l'effort national pour le logement et la mixité sociale, du développement de l'activité économique, de l'équipement du territoire, de la circulation, des infrastructures et du développement durable, de l'action foncière, et de l'application des normes supra-communales.

La stratégie mise en œuvre par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste donc à conforter les atouts et à pallier les points faibles de l'organisation spatiale et de la composition socio-démographique et économique de PISCOP.



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PISCOP
[DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE]

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
[LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2]

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 13 octobre 2014,
Arrêté par la délibération du 16 décembre 2015,
Approuvé par la délibération du

17 novembre 2016

LE SOMMAIRE DU VOLET 2

3. LA STRATEGIE ET LA REGLE	4
LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.	5
3.1. LE CONTENU DU P.L.U.	6
3.1.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.	6
3.1.2. L'EFFET DU P.L.U.	14
 LES CHOIX OPERES DANS L'ELABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN	23
3.2. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.	25
3.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.	25
3.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL	25
3.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.	26
3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES	28
3.4. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES	29
3.4.1. LE CHAMP D'APPLICATION	29
3.4.2. LES ZONES URBAINES	32
3.4.3. LES ZONES À URBANISER	40
3.4.4. LES ZONES AGRICOLES	41
3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	43
3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS	46
3.4.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS ..	53
3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES	55
3.5.1. LES ENJEUX DU RÈGLEMENT	55
3.5.2. LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	55
3.5.3. LES ZONES URBAINES	59
3.5.4. LES ZONES AGRICOLES	105
3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	114
3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS	123
 4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	125
4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL	126
4.2. LES MESURES PRISES	128
4.2.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES	128
4.2.2. LES MESURES PRISES POUR PALLIER LES OUBLIS OU LES INSUFFISANCES DU P.O.S.	129
4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE	130
4.3.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS	130
4.3.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS	130

4.3.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	132
4.3.4. LES EFFETS SUR LES ÉNERGIES FOSSILES ET LES MESURES PRISES POUR DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	132
4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL	134
4.4.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	134
4.4.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ.....	134
4.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN	136
4.6. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	137
4.7. LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PAR LE P.L.U.	137

3. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE

Ce titre 3^{ème}, comme le requiert l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme ¹, « [...] explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement, [...] justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ». Ce titre 3^{ème} expose ensuite les motifs de la délimitation des zones puis de la rédaction des règles qui y sont applicables. Il évalue enfin les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- Le contenu et l'effet du P.L.U. ;
- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, ainsi que l'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

¹ . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité dans les chapitres et paragraphes du présent volet est celui du Code de l'Urbanisme.

LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.

3.1. LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. de PISCOP est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement des espaces urbains et de protection des espaces naturels. Il doit donc être :

- Un **document global**, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation, dans des perspectives réalistes ;
- Un **document complet**, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un **document précis**, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un **document simple**, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un **document clair**, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Ce chapitre 1^{er} expose la structure du dossier de P.L.U. et les principales évolutions apportées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, ainsi que l'effet des différentes pièces du P.L.U..

3.1.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Comme le prévoit l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. de PISCOP comprend des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé de deux volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers (la pièce n° 3) ;
- Le Règlement (la pièce n° 5) et son Document Graphique (la pièce n° 4) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives (les pièces n° 7-[N]) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de PISCOP, du 13 octobre 2014 (la pièce n° 7-1) ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, du 29 janvier 2015 (la pièce n° 7-2 ou n° 7-2-1) ;
- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques, des 10 avril et 9 novembre 2015 (les pièces n° 7-3-[N]) ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), du 5 mai 2015 (la pièce n° 7-4) ;
- La délibération du Conseil Municipal sur le bilan de la concertation, du 17 décembre 2015 (la pièce n° 7-5) ;
- La délibération du Conseil Municipal sur l'arrêt du projet du P.L.U. de PISCOP, du 17 décembre 2015 (la pièce n° 7-6) ;
- L'avis du Préfet du Val-d'Oise, ès qualités « d'autorité environnementale », sur l'évaluation environnementale du P.L.U., du 16 décembre 2015 (la pièce n° 7-7-1) ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. (les pièces n° 7-7-[N]) ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.P.E.N.A.F.) sur le projet arrêté du P.L.U. (la pièce n° 7-7-[N]) ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - du P.L.U. de PISCOP comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique, du 1 juillet 2016 (la pièce n° 7-8).

3.1.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Rapport de Présentation est défini par l'article L.151-4 :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le

schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public, et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Le **rapport de présentation** (la pièce n° 1) décrit donc l'état initial du territoire communal, établit le diagnostic, puis répertorie des besoins dans les champs de la protection de l'environnement naturel, de la préservation de l'activité agricole ou forestière, de la mise en valeur des paysages, de la préservation du caractère villageois des espaces urbanisés, et de l'embellissement des espaces publics urbains, ainsi que dans les domaines de la démographie et de la sociologie, de l'activité économique et de l'emploi, de l'équipement public, culturel ou sportif, de la desserte et de la circulation, et des infrastructures, dans le cadre des relations entre la Commune de PISCOP et les autres collectivités. Le rapport de présentation justifie ainsi les décisions par lesquelles des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol sont instituées par le P.L.U..

Le **rapport de présentation** du P.L.U. de PISCOP comprend deux volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du diagnostic, ainsi que la liste raisonnée des *« besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de bio-diversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services »*, prévue au deuxième paragraphe de l'article L.151-4 ; ce premier volet analyse la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, au cours des dix années précédant l'approbation du plan, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, établit un inventaire des capacités de stationnement des divers véhicules, puis expose les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles, ou forestiers, ainsi que les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement des divers véhicules.
- Le second volet présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

3.1.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par l'article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) (la pièce n° 2) définit donc la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime donc le projet urbain pensé par les élus : Le document demeure, pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement. Il est un document de cohérence territoriale à l'échelle de la Commune ou de l'E.P.C.I..

3.1.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ».

Les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers – alors facultatives - ont été introduites par les dispositions de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Ces orientations – géographiques - correspondaient aux prescriptions particulières – facultatives - que pouvait contenir le P.A.D.D. créé par la loi « S.R.U. ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II ») a complété ces orientations particulières en leur adjoignant un volet relatif à la programmation.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.), relatives à certains quartiers, sont une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les autorisations d'aménager ou de construire doivent être conformes.

Dans le cadre du P.L.U. de PISCOP, les O.A.P. (la pièce n° 3) concernent essentiellement un secteur, ouvert au renouvellement urbain, des zones urbanisées :

- La zone commerciale et artisanale de « La Baronne ».

3.1.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est adossé au règlement au titre de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme (le P.L.U. « *comprend [...] un règlement [qui] peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques* »).

Stricto sensu, le document graphique du P.L.U. (le « plan de zonage ») est donc le « document graphique » du règlement.

Le **document graphique** du règlement (la pièce n° 4) du P.L.U. de PISCOP, entre autres données, fixe donc les limites des zones et des secteurs, délimite les secteurs particuliers, fixe les polygones et les reculements, délimite les espaces boisés classés, situe et définit les emplacements réservés, désigne et circonscrit les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti...

Le **document graphique** du P.L.U. de PISCOP comprend une planche générale (la pièce n° 4-1) et une planche détaillée (la pièce n° 4-2). Avec son échelle plus adaptée (1/2000), la seconde permet une lecture plus facile et plus précise du document graphique, notamment des limites, des périmètres, et des trames.

La planche générale et la planche détaillée du document graphique forment un ensemble indissociable.

3.1.1.5. LE RÈGLEMENT

Le Règlement est défini par les articles L.151-8 à L.151-42 :

« Le Règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ».

Le Règlement fixe ces règles et servitudes dans les champs de l'affectation des sols et de la destination des constructions (I), de la qualité urbaine, architecturale, environnementale, et

paysagère des constructions (II), des équipements, des réseaux, et des emplacements réservés (III).

Le **règlement** (la pièce n° 5) du P.L.U. de PISCOP réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones.

Le **règlement** comprend aussi des annexes propres :

- La **liste des espaces particuliers** (les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage, les éléments remarquables du patrimoine bâti, la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation) ;
- Le **rappel des textes applicables** aux emplacements réservés et aux espaces boisés classés ;
- L'**illustration d'un des cas des règles de l'article 7**.

3.1.1.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme². Elle sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais « *à titre [seulement] informatif* ».

Ces annexes se composent de 3 ensembles :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. (les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10, etc...) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général (la Zone Agricole Protégée [Z.A.P.], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine [A.M.V.A.P.], la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [P.P.M.H.], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc....) ;
- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires (l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

² . Le projet du P.L.U. ayant été arrêté par une délibération du 16 décembre 2015, donc avant l'entrée en vigueur du décret, les articles R.123-1 à R.123-14-1, dans leur rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016, restent applicables au P.L.U. de PISCOP.

Les **secteurs d'isolement acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'article R.123-13 liste ainsi ³ :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 [...] ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1^{er}, 2^e, et 3^e, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III, et V du Livre 1^{er} du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [*Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004*] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [*Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006*] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
16. [*Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, modifié*] Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1, et L.126-2 [la délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs] ;

³ . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par l'article R.123-13 ou par l'article R.123-14 est celui du Code de l'Urbanisme.

17. [*Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010*] Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3 ;
18. [*Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011*] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1 [...] ;
19. [*Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011*] Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas ;
20. [*Décret n° 2014-253 du 12 juillet 2011*] Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L.331-36.

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 ⁴ ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
9. [*Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006*] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement (la pièce n° 5), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

⁴ . L'article L315-2-1 a été abrogé par l'ordonnance n° 2005-1527, article 22.

3.1.2. L'EFFET DU P.L.U.

3.1.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le **rapport de présentation** n'est pas opposable aux tiers, comme le prévoit *a contrario* l'article L.151-4 (cf. *supra*).

Le rapport de présentation (la pièce n° 1) est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique retenu par les élus de PISCOP, décliné puis traduit dans les différentes pièces du P.L.U..

3.1.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) était une pièce directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Cette dualité était souvent une source de divergences, préjudiciables à la sécurité juridique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par les élus ; il n'est donc plus une pièce opposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de cohérence envers les autres pièces du P.L.U.. Celles-ci, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et son document graphique, doivent donc être « cohérentes » avec le P.A.D.D., comme le prévoient les articles L.151-6 et L.151-8.

Le rapport de cohérence diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de cohérence, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation générale du P.A.D.D..

3.1.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.) sont des pièces « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les O.A.P. et avec leurs documents graphiques.

3.1.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le **document graphique** – du règlement (cf. *supra*) - reste une pièce « opposable » – directement - aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

3.1.2.5. LE RÈGLEMENT

Le **règlement** (la pièce n° 5) du P.L.U. de PISCOP comprend :

- Les **dispositions générales** ;
- Les **dispositions particulières**, applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières.

Dans le cadre du P.L.U. de PISCOP, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- La **liste des espaces particuliers**,
- Le **rappel des textes applicables**,
- L'**illustration d'un des cas des règles de l'article 7**.

Les annexes propres du règlement ne lui ajoutent aucune donnée normative :

- La **liste des espaces particuliers**, déjà délimités par le document graphique, comme les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage, et les éléments remarquables du patrimoine bâti ;
- Le **rappel des textes applicables**, énonce les textes législatifs relatifs aux emplacements réservés et aux espaces boisés classés ;
- L'**illustration d'un des cas des règles de l'article 7**, constitue une aide à la compréhension de la règle.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'URBANISME

Le titre 1 du règlement du P.O.S. décrivait les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré. Ce titre 1 n'entre plus dans le contenu réglementaire – obligatoire - du P.L.U., mais demeure un préambule utile à la compréhension et à l'application du règlement.

Le règlement du P.L.U. de PISCOP comprend donc un préambule, qui contient des « dispositions générales » :

- L'article 1 cadre le **champ d'application du règlement** : La règle d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de PISCOP [...].
- L'article 2 circonscrit la **portée du règlement** au regard du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]), comme au regard des règles découlant d'autres législations : Les règles du Plan Local d'Urbanisme de PISCOP se substituent à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1 a conféré un caractère d'ordre public [...] ; en plus de certains articles R.111-[N] du Code de l'Urbanisme, des lois et des règlements demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est définie par le P.L.U., comme, notamment, certains textes regroupés dans les annexes du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]), tels que les servitudes d'utilité publique (ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U.).

- L'article 3 décrit la **division du territoire** : Le P.L.U. de PISCOP découpe le territoire communal en zones différenciées (et, le cas échéant, en secteurs particuliers) et délimite les espaces particuliers [...] ; le règlement du P.L.U. décompose les règles en 16 articles applicables à 9 catégories de constructions [...].
- L'article 4 circonscrit les **adaptations mineures** : Les règles et les servitudes définies par un P.L.U. 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 encore le caractère des constructions avoisinantes, et, mais cela ne concerne par la Commune de PISCOP, à l'exception des dérogations prévues par le second alinéa de l'article L.152-3 et par les articles L.152-4 à L.152-6 (cf. le sous-paragraphe « *l'opposabilité du règlement* » ci-dessous).
- L'article 5 rappelle les **textes applicables** au patrimoine archéologique, aux établissements publics, aux plantations, à la publicité, au stationnement, à la reconstruction des bâtiments sinistrés, aux bois et aux forêts, aux espaces boisés classés.
- L'article 6 rappelle les **normes applicables** à la protection des personnes et des biens contre les risques et les nuisances.
- L'article 7 précise les **dispositions prévues** pour le stationnement des véhicules, communes aux différentes zones.

LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'URBANISME

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) : Pour chaque zone, le règlement du P.O.S. comprenait quinze articles ; celui du P.L.U. déroule désormais seize articles. En effet, l'article 15 du règlement, qui régissait les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), a été supprimé par la loi S.R.U. ; *a contrario*, deux articles ont été ajoutés, l'article 15, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et l'article 16, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Pour le reste, le nouvel article R.123-9⁵ du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions.

Outre ces évolutions qui concernent principalement la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années (la « Loi S.R.U. », la « Loi Urbanisme et Habitat », la « Loi Grenelle II », la loi « A.L.U.R. ») ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application, notamment :

- L'article R.123-9 ne précise plus que le règlement doit « *déterminer l'affectation dominante des sols par zones [...] en précisant l'usage principal qui peut en être fait* » comme le précisait l'ancien article R.123-21 ;
- La possibilité d'imposer une superficie minimale aux terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été supprimée par l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

⁵ . Le projet du P.L.U. ayant été arrêté par une délibération du 16 décembre 2015, donc avant l'entrée en vigueur du décret, les articles R.123-1 à R.123-14-1, dans leur rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016, restent applicables au P.L.U. de PISCOP.

- La possibilité de limiter le coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) par l'article 14 du règlement a été supprimée par l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Le « préambule » ou le « chapeau » de la zone

Le « préambule » ou le « chapeau » du chapitre concernant une zone ne peut plus déterminer son affectation dominante.

Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, en principe, à admettre dans cette zone toutes les occupations et les utilisations du sol.

Néanmoins, le « chapeau » peut encore présenter le caractère, la situation, voire la sectorisation de la zone, dès lors qu'il ne revêt qu'une propriété descriptive, et non normative.

Les articles 1 et 2 (les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières, alors que, dans les P.O.S., l'article 1 arrêta la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêta celles soumises à des conditions particulières. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

L'article 3 (l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 3 permet d'imposer les caractéristiques minimales des voies nouvelles, et permet de préciser celles des accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

L'article 4 (l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la répartition des déchets. La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

L'article 5 (l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

La loi « S.R.U. » et la loi « A.L.U.R. » favorisent la densification et la mixité sociale.

La loi « S.R.U. » du 13 décembre 2000 ne permettait d'imposer une superficie minimale que dans la mesure où celle-ci était justifiée par des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel. La loi « Urbanisme et Habitat » avait étendu, par son article 17, cette possibilité, lorsque cette règle était justifiée par « la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée ».

L'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité d'imposer une superficie minimale aux terrains constructibles par l'article 5 du règlement.

Les articles 6, 7, et 8 (les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics (les perspectives, les places, les fronts bâtis...), la lisibilité des espaces non accessibles (les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions...), comme la perception des espaces non visibles depuis l'espace public (les terrasses, les jardins, les bois...).

Dans les zones urbaines ou urbanisables, ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans les parties anciennes (Piscop, Blémur, Pontcelles), les constructions doivent être implantées prioritairement sur l'alignement ; dans les autres zones urbaines (les zones UC et UD), les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des voies. Dans les parties anciennes, les constructions doivent être implantées prioritairement sur les limites mitoyennes ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ces retraits, qui ne peuvent être inférieurs à une distance minimale, sont proportionnés à la hauteur des constructions et à la nature des baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable des pièces principales.

Dans les zones agricoles ou naturelles, ces règles sont plus souples.

L'article 9 (l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est ainsi plus important dans la zone correspondant au bourg ancien (40 %) que dans les confins des espaces urbanisés (20 %).

L'article 10 (l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans le tissu urbain et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'espace urbain.

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans le bourg ancien comme dans les zones pavillonnaires, la hauteur maximale est de 7,00 mètres pour la façade et de 11,50 mètres au faîtage (R + 1 + C) ; elle est parfois assouplie pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour lesquels une sur-hauteur – raisonnable – peut apporter une monumentalité compatible avec la nature éditoriale de la construction.

L'article 11 (l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : Les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont l'intérêt public est affirmé par l'article 1^{er} de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

Enfin, l'article 11 définit les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine historique ou architectural de PISCOP, ainsi désignés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19.

L'article 12 (l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules. Les règles du P.O.S. actuel sont, globalement, conservées, et complétées conformément aux dispositions de la loi S.R.U. et de la loi A.L.U.R., et aux orientations du P.D.U.I.F.. Dans les zones urbaines, le nombre de place de stationnement est précisé, tout en tenant compte qu'il n'y a pas de gare à PISCOP et qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité de stationnement.

L'article 13 (l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres. Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à aménager des espaces verts, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées. L'article 13 impose en outre une obligation de planter avec des essences locales.

L'article 14 (l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article L.123-1, al. 13^e, dans sa rédaction antérieure, permettait de fixer un coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) dans les zones U et AU : « [...] *Le règlement peut [...] fixer un ou des coefficients d'occupation des sols, qui déterminent la densité de construction admise* ».

L'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de limiter le coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) par l'article 14 du règlement : Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible (les articles 6, 7, 8, 9, et 10) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

Néanmoins, l'article 158 de la loi du 24 mars 2014 a maintenu la possibilité de réglementer « *la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains* », dans des secteurs très particuliers : « *Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^e siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, [...] si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie* ».

A Piscop, cette possibilité n'est *rationæ materiae* pas utilisée.

L'article 15 (l'alinéa 15 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'article 16 (l'alinéa 16 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Les articles obligatoires

Parmi les 14 articles, seuls certains sont obligatoires.

Dans une zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques (les articles 6 et 7).

Toutefois, la doctrine est divisée sur ce point.

L'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 dispose que « *les règles mentionnées aux 6° et 7°, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Une partie de la doctrine considère, par une lecture extensive de cet avant-dernier alinéa, que ces règles **doivent** être fixées, et **peuvent** être fixées, soit par le règlement, soit par le document graphique (P. Hocreitere, *Le Plan Local d'Urbanisme*)

Une autre partie de la doctrine considère, par une lecture stricte du premier alinéa (« *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes [...] 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique ; 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]* »), et par une lecture littérale de l'avant-dernier alinéa, que ces règles **peuvent** être fixées, mais **doivent** être fixées par le document graphique, si elles ne le sont pas par le règlement (I. Cassin, *Le Plan Local d'Urbanisme*).

En outre, dans les secteurs constructibles délimités des zones naturelles, agricoles et forestières, la hauteur, l'implantation, et la densité (les articles 6, 7, 10, et 14) doivent également être réglementées, afin « *d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

En tout état de cause, dans la mesure où le P.L.U. de PISCOP vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain (l'article 8), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles (l'article 9), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles (l'article 10), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles (l'article 11), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles (l'article 13), et, dans certaines zones, des règles concernant la surface maximale de plancher des constructions nouvelles (l'article 14).

Les règles différentielles

L'article R.123-9 dispose : « [...] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation*

agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée. Toutefois le règlement peut moduler les règles dans une même zone selon les destinations des constructions autorisées. L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

La liste des espaces particuliers

La liste des espaces particuliers regroupe dans une annexe propre au règlement :

- La liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts ;
- Les listes des différents éléments du paysage et du patrimoine bâti...

L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Avec le **document graphique** (la pièce n° 4), les **dispositions générales** et les **dispositions particulières du règlement** (la pièce n° 5, hors ses annexes propres), constituent une pièce « opposable » – directement - aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme : Les autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » au « *règlement et [à] ses documents graphiques* », comme le prévoit le 1^{er} paragraphe de l'article L.152-1, et « compatible » avec l'O.A.P., comme le prévoit le 2^e paragraphe du même article.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais cohérente » avec le P.A.D.D. et avec ses documents graphiques, et « compatible » avec l'O.A.P. et avec ses documents graphiques, lorsque ces documents graphiques existent.

Le premier alinéa de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes [...]* ».

Certes, le règlement peut fixer des règles alternatives, consistant à assortir la règle d'exceptions, applicables lorsque les conditions sont réunies. Toutefois, ces exceptions ne sont pas regardées comme des dérogations, lorsque la règle dérogatoire est suffisamment précise et donc constitutive d'une autre règle, une règle alternative.

Le règlement ne peut édicter que des règles de fond, à l'exclusion des règles de procédure ou de compétence : Il ne peut imposer une formalité autre que celles prévues par le Code de l'Urbanisme, ni modifier les compétences déterminées par celui-ci.

Cependant, le second alinéa de l'article L.152-3, et les articles L.152-4 à L.152-6, autorisent des dérogations dans d'autres cas, strictement limités par ces articles, que ceux prévus par le premier alinéa de l'article L.152-3, mais ces cas ne concernent pas la Commune de PISCOP.

Les annexes propres du règlement ne sont pas « opposables », dès lors qu'elles n'ajoutent aucune règle nouvelle au document, ni ne contredisent aucune disposition du document.

3.1.2.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. demeurent purement informatives : Les articles R.123-13 et R.123-14⁶ établissent que ces annexes réglementaires sont jointes au P.L.U. « *à titre informatif* ». Néanmoins, ce caractère informatif porte essentiellement sur des contraintes opposables, soit au document local d'urbanisme, soit aux autorisations d'urbanisme.

Cette opposabilité découle exclusivement de la législation sur la base de laquelle elles ont été édictées.

Les annexes réglementaires doivent reporter fidèlement les éléments et les servitudes opposables au titre de ces législations. Mais elles ne peuvent comprendre des éléments ou des servitudes autres ou différentes de celles qui ont été fournis par le Préfet dans le cadre du « porté à connaissance ».

⁶ . Le projet du P.L.U. ayant été arrêté par une délibération du 16 décembre 2015, donc avant l'entrée en vigueur du décret, les articles R.123-1 à R.123-14-1, dans leur rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016, restent applicables au P.L.U. de PISCOP.

**LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION
DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS
RETENUS POUR LA TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN**

Ce chapitre 2nd « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement [...]* ».

Il est donc découpé en quatre chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- Les choix retenus pour concevoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains secteurs ;
- Les motifs retenus pour délimiter les zones et les espaces particuliers ;
- Les motifs retenus pour rédiger les règles.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.132-1 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire de PISCOP, tels le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) de l'Ouest de la Plaine de France, et, au travers de ce dernier, le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-en-France, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) du Val-d'Oise, et, enfin, le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (P.D.U.I.F.).

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, et à leurs décrets d'application, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

3.2. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.

3.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [Un développement] *qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [l'article L.110-1 du Code de l'Environnement]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains (du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles (la « ségrégation sociale ») ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances (la pollution, le bruit, et le stress) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics (les voiries, les réseaux divers, les transports publics), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

3.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier (cf. le chapitre P.2 du présent rapport).

Ces grands enjeux peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, et des écosystèmes.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire

communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Les dispositions réglementaires du P.L.U. de PISCOP répondent aux objectifs majeurs, en matière de politique urbaine, que la commune a retenus dans le cadre de sa délibération de prescription, et qui, sur la base du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, décrits dans le premier volet du « Rapport de Présentation », puis sur la base des besoins répertoriés, listés dans le second volet, sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et traduits dans les pièces opposables :

Ces objectifs, réunis et foisonnés, orientent le projet urbain de la commune de PISCOP, et dictent les choix réglementaires.

3.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.

Le respect de ces trois objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement) constitue un axe essentiel de la réflexion sur l'aménagement urbain dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Cependant, le contexte local et les caractéristiques propres du territoire de PISCOP conduisent à densifier le document d'urbanisme sur des points précis : Le respect des contraintes du P.E.B. de l'aéroport de Roissy aussi bien que la volonté de préserver un îlot vert dans la nappe urbaine au nord de Paris, orientent nécessairement l'ensemble du P.L.U. vers une stricte maîtrise de l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), en particulier, décline ces objectifs dans ses orientations générales :

- L'objectif de préservation de l'environnement,
 - Par le maintien de la coupure d'urbanisation de la forêt de Montmorency à la forêt d'Ecouen, et par la protection des espaces boisés (la forêt de Montmorency, les domaines de Châteauvert et de Blémur, parcs de Pontcelles, le domaine du Luat),
 - Par le rappel des risques liés à la présence d'argiles dans les sols et à l'éventualité de carrières souterraines abandonnées,
 - Par la protection des thalwegs,
 - Par l'inscription de la forêt de Montmorency et du bois du Luat dans une zone naturelle stricte et parmi les espaces boisés classés,
 - Par l'inscription des domaines de Châteauvert et de Blémur dans une zone naturelle adaptée et parmi les éléments remarquables du paysage, renforçant ainsi le lien boisé d'ouest en est, de la forêt de Montmorency à celle d'Ecouen,
 - Par la préservation de plusieurs corridors écologiques entre les plaines agricoles, malgré la coupure de l'ancienne route nationale,
 - Par le repérage et la protection, dans les espaces déjà urbanisés, d'éléments remarquables du patrimoine bâti,
 - Par une densification mesurée des pôles urbanisés de Piscop, de Blémur, et de Pontcelles,
 - Et, surtout, par l'abandon des dernières zones à urbaniser du P.O.S..

- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
 - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
 - Par la densification mesurée des espaces urbains centraux, proches des équipements,
 - Et par le regroupement, dans ces pôles identifiés, des équipements publics ;
- L'objectif d'équilibre,
 - Par l'ouverture à la mixité sociale et intergénérationnelle dans les trois pôles identifiés,
 - Par l'accueil de nouvelles activités économiques, nécessaires au redressement du taux d'emploi,
 - Et par le renforcement du réseau des chemins ruraux et forestiers, notamment aux abords de la forêt de Montmorency.

L'objectif de préservation de l'environnement, en particulier, a conduit à écarter deux scénarios alternatifs :

- Un scénario qui aurait débouché sur une importante extension des espaces urbanisés au détriment des espaces naturels et des terres agricoles, notamment dans les vallons (par exemple par le prolongement des lotissements du Clos-Tain et de Blémur) ; dans ce scénario, la consommation d'espace aurait isolé les uns des autres les espaces libres des vallons, au détriment des exploitations agricoles, et « aspiré » peu à peu les nappes pavillonnaires de Domont et de Saint-Brice. L'ouverture à l'urbanisation des domaines de Châteauvert et de Blémur participe de ce scénario, un scénario rejeté.
- Un scénario qui aurait débouché sur une protection absolue et intégrale des zones actuellement libres et par le gel des espaces déjà urbanisés ; dans ce second scénario, aurait débouché sur un vieillissement et une diminution de la population, une absence d'emplois nouveaux, et, sans doute, l'embourgeoisement de Piscop.

3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Ces O.A.P., relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de PISCOP, les orientations relatives à certains quartiers concernent, dans la zone IU, un secteur ouvert au renouvellement dans le cadre de la présente révision générale : La zone artisanale et commerciale de « La Baronne ».

Cette O.A.P. est exprimée par un ou des schémas d'aménagement et par un texte expliquant les objectifs urbains et les contraintes programmatiques, opposables aux aménageurs.

Cette O.A.P. vise à assurer une intégration correcte des futurs bâtiments dans leur environnement déjà urbanisé, et à garantir un niveau satisfaisant d'équipement dans cet espace urbain rénové.



3.4. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

3.4.1. LE CHAMP D'APPLICATION

3.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 : « *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière de plan local d'urbanisme [...] ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public [...]* ».

Toutefois cet article ajoute que « *sont toutefois exceptées du périmètre, les parties de ces territoires, couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur [P.S.M.V.] approuvé* ».

Or le territoire de PISCOP ne comprend aucune partie inscrite dans un secteur sauvegardé. Le P.L.U. couvre donc l'intégralité du territoire communal.

3.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le document graphique découpe le territoire communal de PISCOP en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4⁷ dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9* ». L'article R.123-4 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : Les zones urbaines (les zones « U »), les zones à urbaniser (les zones « AU »), les zones agricoles (les zones « A »), et les zones naturelles (les zones « N »).

L'article R.123-9 précise : « *[...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

⁷. Le projet du P.L.U. ayant été arrêté par une délibération du 16 décembre 2015, donc avant l'entrée en vigueur du décret, les articles R.123-1 à R.123-14-1, dans leur rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016, restent applicables au P.L.U. de PISCOP.

Un groupe est désigné par un radical, noté en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Ces radicaux découlent d'une disposition du Code de l'Urbanisme.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes (« 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes (« A », « B », « C », « D », « E », « I », « J »...) permettent de désigner, dans les groupes, des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de PISCOP.

Une zone peut être subdivisée en un ou plusieurs secteurs : Un secteur est un ensemble de terrains, appartenant à la même zone du P.L.U., auquel s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires particulières.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices (« a », « e »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différenciés, dont découlent des règles particulières ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de PISCOP.

3.4.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Comme le P.O.S, le P.L.U. de PISCOP couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage du P.O.S. découpait le territoire de PISCOP en plusieurs zones distinctes : Quatre zones urbaines (les zones UA, UG, UH, et UY), une zone d'urbanisation future (la zone I NA), découpée en 5 secteurs, une zone d'urbanisation diffuse (la zone NB), une zone agricole (la zone NC), et une zone naturelle (la zone ND).

Le document graphique du P.L.U. découpe le territoire de PISCOP en plusieurs zones distinctes : Cinq zones urbaines (les zones UA, UC, UD, UE, et UI), une zone agricole (la zone A), comprenant un secteur particulier, et une zone naturelle et forestière (la zone N), comprenant aussi un secteur particulier.

Le plan de zonage du P.L.U. assure une relative continuité dans la délimitation des diverses zones :

ZONAGE DU P.O.S.	SUPERFICIE (en hectares) *	ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE (en hectares)	ÉVOLUTION (en hectares)
ZONES URBAINES				
UA	8,18	UA	9,70	
		UD	4,90	
		UE	3,52	
UG	1,20			
UH	16,70	UC	13,40	
UY	0,20			
		UI	4,25	
Total partiel	26,28	Total partiel	35,77	+ 9,49
ZONES À URBANISER				
NA	4,96			
I NA	1,30			
II NA	0,90			
III NA	1,60			
IV NA	2,30			
Total partiel	11,06	Total partiel	0,00	- 11,06
ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES				
NB	0,50			- 0,50
NC & ND	369,20	A	128,32	n.s.
ND	0,82	N	250,42	n.s.
Total partiel	370,52	Total partiel	378,74	+ 8,22
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	407,86	Total général	414,52 **	

* . Source : Rapport de présentation du P.O.S., pages 22 et 25.

** . Source : Calcul informatisé.

3.4.2. LES ZONES URBAINES

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, *« 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 »*.

Le P.L.U. de PISCOP distingue ainsi cinq zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : La zone UA, la zone UC, la zone UD, la zone UE, et la zone UI.

3.4.2.1. LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre ancien de PISCOP.

L'occupation est caractérisée par le mélange des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

Le tissu urbain est caractérisé par l'implantation des constructions sur l'alignement et en front continu (ou relativement discontinu dans le groupement de Pontcelles).

La zone **UA** comprend entités :

- La première concerne le centre ancien, autour de la Mairie et de l'église ;
- La deuxième concerne un noyau ancien, autour du carrefour entre la rue de la Libération et la rue Notre-Dame ;
- La troisième concerne le hameau de Blémur ;
- La quatrième concerne la partie centrale du groupement de Pontcelles ;
- La cinquième – et nouvelle – concerne le lotissement de la Fontaine-aux-Loups (la zone UG du P.O.S.).

La zone **UA** couvre une superficie d'environ 9,70 hectares.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ce centre sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur des espaces publics (la place publique des Petits-Poiriers la rue de l'Eglise entre cette dernière et l'orée de la Forêt de Montmorency, au droit de l'église, les courées, etc.) ;
- Le maintien et le renforcement de la vocation multifonctionnelle, notamment en ce qui concerne les commerces et les équipements ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- L'implantation de nouveaux équipements, comme le centre de loisirs.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA, complétée par la zone UG, du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- Des « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles ;
- Une légère extension au long de la rue de la Fontaine-aux-Loups ;
- L'intégration du lotissement de la Fontaine-aux-Loups (la zone UG du P.O.S., supprimée dans le cadre de la présente révision) ;
- Le transfert d'une emprise, à occupation mixte, dans le groupement de Pontcelles, de la zone UA vers la zone UI.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.151 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Les « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles, sont justifiées par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques sur les limites exactes de la zone ;
- La légère extension au long de la rue de la Fontaine-aux-Loups est justifiée par la morphologie des bâtiments ainsi englobés ;
- L'intégration du lotissement de la Fontaine-aux-Loups (la zone UG du P.O.S., supprimée dans le cadre de la présente révision) est justifiée par l'achèvement du lotissement depuis plus de 10 ans et par la similitude des règles applicables ;
- Le transfert d'une emprise, dans le groupement de Pontcelles, de la zone UA vers la zone UI est justifié par la nature réelle de l'occupation des parcelles.

3.4.2.2. LA ZONE UC

La zone **UC** coïncide avec une zone d'urbanisation récente et relativement distendue. Elle découle de l'urbanisation progressive des espaces interstitiels entre les entités de la zone UA et autour du bourg.

L'occupation est caractérisée par une relative unicité des fonctions urbaines (habitat).

Le tissu urbain est typé par l'implantation des constructions en retrait de l'alignement et en front discontinu.

La zone **UC** comprend six parties :

- Trois espaces répartis autour du centre et entre les entités de la zone UA ;
- Une petite entité, en contrebas du bourg, sur la limite communale ;
- Une entité autour de la partie ancienne du hameau de Blémur.

La zone **UC** couvre une superficie d'environ 13,40 hectares.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de quatre natures :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, ainsi que la densification mesurée des espaces interstitiels ;
- L'amélioration du paysage urbain et sa mutation par la maîtrise de la densité, ainsi que la préservation des équilibres entre les espaces verts et les volumes bâtis ;
- Le renforcement de la diversité fonctionnelle nécessaire à l'animation de ces prolongements urbains ;
- La préservation des espaces verts internes aux îlots .

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UC du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UH du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- Des « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles ;
- Deux légères extensions, à Blémur, destinées à intégrer deux pavillons occupés par des non-agriculteurs, et une maison existante à l'ouest de la route de Domont ;
- Une légère réduction au long de la rue de la Fontaine-aux-Loups, près de son carrefour avec la rue de la Libération .

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UC**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.151 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Les « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles, sont justifiées par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques sur les limites exactes de la zone ;
- Les deux légères extensions, à Blémur, sont justifiées par la nature réelle de l'occupation des bâtiments ;
- La légère réduction au long de la rue de la Fontaine-aux-Loups est justifiée par la morphologie des bâtiments, qui justifie leur inscription dans la zone UA.

3.4.2.3. LA ZONE UD

La zone **UD** correspond à une zone d'urbanisation récente et relativement distendue, sur de grandes parcelles proches du hameau de Blémur.

Elle englobe des lotissements et les maisons individuelles diffuses. L'occupation est caractérisée par une dominante de l'habitat.

La zone **UD** comprend trois entités :

- Deux petites entités, calées sur l'urbanisation existante au long de la rue de la Tourelle ;
- Une autre petite entité, calée sur l'urbanisation existante au long de la rue de Bellevue.

La zone **UD** couvre une superficie d'environ 4,90 hectares.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces pavillonnaires sont de 3 ordres :

- La préservation du paysage pavillonnaire existant (la trame parcellaire, les hauteurs, les volumes, la diversité architecturale) et l'amélioration du bâti existant et des constructions neuves ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots, ainsi que la prise en compte des cônes de vue du P.A.D.D. ;
- L'accroissement de la diversité des fonctions mais le maintien du caractère résidentiel de ces groupements pavillonnaires.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UD du P.L.U. correspond sensiblement au secteur UH a du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- Des « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles ;
- La protection d'un cône de vue sur la plaine du Luat, à partir de la rue de Bellevue, par le maintien du vallon dans la zone naturelle.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UD**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.151 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Les « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles, sont justifiées par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques sur les limites exactes de la zone ;
- La protection du cône de vue sur la plaine du Luat, à partir de la rue de Bellevue, permet de prévenir une densification excessive des abords du vallon.

3.4.2.4. LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à une zone d'urbanisation récente, située au sud du village et tournée vers les équipements collectifs.

La zone **UE** comprend une entité unique, délimitée autour de l'école communale.

La zone **UE** couvre une superficie d'environ 3,52 hectares.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de deux ordres :

- L'extension programmée de l'école, et l'accueil de nouveaux équipements et services publics ;
- L'amélioration des accès, notamment piétonniers, à l'école.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UE du P.L.U. est une novation du P.L.U.. Elle correspond sensiblement au secteur ND c du P.O.S.. Elle subit une évolution géographique par rapport à la zone correspondante du document antérieur : La prise en compte d'un boisement, au sud de la zone, qui emporte l'inscription de la parcelle dans la zone A et parmi les espaces boisés classés.

La justification des évolutions

L'inscription du secteur ND c dans une zone urbaine est justifiée par la réalisation récente de l'école, et par la spécialisation de la zone UE (l'accueil de nouveaux équipements et services publics), située à l'entrée dans l'espace communal, venant de Saint-Brice.

3.4.2.9. LA ZONE UI

La zone **UI** correspond aux espaces péri-urbains, située au niveau de l'échangeur de Pontcelles et affectés aux activités économiques, commerciales ou artisanales.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité.

La zone **UI** comprend une entité unique, glissée entre les routes départementales 11 et 301, au débouché de l'échangeur.

La zone **UI** couvre une superficie d'environ 4,25 hectares.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone nouvelle sont de 4 ordres :

- Le maintien et le développement des activités économiques actuelles ;
- L'accueil de nouvelles entreprises ;
- La préservation de la fonction résidentielle autour de ces secteurs ;
- L'amélioration de la qualité architecturale des bâtiments commerciaux, notamment autour de la route d'Ezanville.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UI du P.L.U. est une novation du P.L.U.. Elle correspond sensiblement aux zones III NA et IV NA du P.O.S., déjà urbanisées, étendues à une partie de la zone UA, située dans le groupement de Pontcelles et occupée par des bâtiments artisanaux ou commerciaux.

La justification des évolutions

L'inscription des zones III NA et IV NA dans une zone urbaine est justifiée par l'urbanisation de ces deux secteurs ; le transfert d'une importante emprise, dans le groupement de Pontcelles, de la zone UA vers la zone UI est justifié par la nature réelle de l'occupation des parcelles.

3.4.3. LES ZONES À URBANISER

Du fait de la contrainte du P.E.B. de l'aéroport de Roissy-en-France, le P.L.U. de PISCOP ne comprend aucune zone à urbaniser.

- La zone NA *stricto sensu* du P.O.S. couvrait le parc de Châteauvert ; l'urbanisation de ce parc est clairement exclue par le P.A.D.D. du P.L.U., du fait des nombreuses contraintes qui la rendent quasi-impossible ;
- La carte du S.D.R.I.F. inscrit la « pointe » de Châteauvert dans les « espaces boisés et les espaces naturels à préserver et valoriser » ;
- Le S.Co.T. prescrit la protection du pôle majeur de bio-diversité qu'est la forêt de Montmorency et dont le domaine de Châteauvert est le prolongement ;
- Le document graphique du S.Co.T. situe le seul « secteur d'évolution résidentielle » de Piscop au cœur des parties déjà urbanisées du village, en contrebas du centre ;
- L'inscription du site dans le périmètre du site inscrit du Massif des Trois-Forêts, en soumet l'aménagement éventuel à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- L'inscription du site dans la zone C du P.E.B. de l'aéroport de Roissy-en-France exclut qu'une opération « d'extension de l'urbanisation » puisse entraîner l'exposition d'une nouvelle population aux nuisances du bruit, à l'exception « *des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics* » ;
- La lutte contre l'étalement urbain est un objectif fondamental dans l'aménagement du territoire communal de Piscop.

L'urbanisation de la zone I NA, située au cœur des parties déjà urbanisées du village, en contrebas du centre, est abandonnée, à la suite de la modification du S.Co.T., par une délibération du Conseil Communautaire.

L'urbanisation de la zone II NA est abandonnée, afin de conserver la qualité et l'environnement vert de la rue de Bellevue, depuis le débouché de l'échangeur sur la route départementale 11.

Les zones III NA et IV NA de Pontcelles, déjà urbanisées, sont inscrites dans une zone urbaine, la zone UI.

3.4.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone agricole sur l'ensemble du territoire communal : La zone **A**.

3.4.4.1. LA ZONE A

Sont classés dans la zone A, au titre de l'article R.123-7, « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

La zone agricole du P.L.U. de PISCOP comprend donc les espaces du territoire communal, équipés ou non, qui, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, doivent être protégés : Seules sont ainsi autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, actuelles ou futures ; est aussi permis le changement d'affectation des bâtiments identifiés par le document graphique en raison de leur qualité architecturale ou de leur intérêt historique.

Les objectifs environnementaux de la zone

A PISCOP, la traduction réglementaire du P.A.D.D. conduit à distinguer, dans la zone agricole, d'une part des espaces protégés, où le potentiel agronomique est élevé, où l'environnement est sensible, et où les constructions sont interdites, d'autre part des secteurs dont le potentiel agronomique est moins évident, dont la voirie est peu adaptée aux machines agricoles, ou qui sont déjà bâtis, et dont une affectation autre que la culture est possible.

Les premiers forment la zone **A stricto sensu**, les seconds les secteurs constructibles **A a**.

Occupant les vallées en contrebas du plateau, ainsi que la plaine du Luat, la zone **A stricto sensu** concerne une vaste entité largement exploitée, qui entoure le bourg de PISCOP.

La zone **A stricto sensu** est divisée en quatre entités :

- La plaine du Poirier-Pateleux, au sud ;
- Le vallon des Cent-Arpents, au nord-ouest ;
- La plaine de la Tête-Richard, au nord-est ;
- La plaine du Luat, à l'est.

A cette – vaste – zone agricole, s'ajoutent des secteurs délimités autour des fermes encore actives, mais déjà enclavées dans l'espace urbanisé. Ces derniers, non-protégés par le P.A.D.D. à un titre ou à un autre, forment trois secteurs A a, un à Blémur, deux au bord de la plaine du Poirier-Pateleux.

Avec les secteurs A a, la zone **A** couvre une superficie d'environ 128,32 hectares.

La zone **A** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés et éléments remarquables du paysage.

Les objectifs du P.L.U. pour cet espace agricole sont de plusieurs natures :

- La préservation de l'occupation humaine et du potentiel agronomique et économique des terres ;
- La prévention du « cloquage » du coteau et de la plaine par des constructions – mêmes agricoles - inappropriées ;
- La mise en valeur des paysages et la préservation des vues lointaines ;
- La protection et la densification des espaces boisés.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone A du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone NC du P.O.S. :

- La création de trois secteurs A a, délimités autour des exploitations encore actives, mais déjà quasi-enclavées dans l'espace urbanisé ;
- L'intégration d'une vaste partie du secteur ND a de Pontcelles ;
- Une légère réduction, à Blémur, destinée à extraire deux pavillons occupés par des non-agriculteurs ;
- Des « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **A**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.151 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La création de trois secteurs A a est justifiée par la nécessité de préserver le fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- L'intégration d'une partie du secteur ND a de Pontcelles est justifiée par la nécessité de prévenir une future urbanisation dans le prolongement des espaces déjà urbanisés de Domont ;
- La légère réduction, à Blémur, est justifiée par la nature réelle de l'occupation des pavillons, autrefois occupés par des agriculteurs ;
- Les « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles, sont justifiées par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques sur les limites exactes entre les zones urbaines et la zone agricole.

3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal : La zone « **N** ».

3.4.5.1. LA ZONE N

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

Les objectifs environnementaux de la zone

A PISCOP, la traduction réglementaire du P.A.D.D. conduit à distinguer, dans la zone naturelle, d'une part des espaces protégés, où l'environnement est particulièrement sensible, où des espèces menacées sont repérées, et où les constructions sont interdites, d'autre part des secteurs délimités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées au titre de l'article L.151-11, al. 2^e (les « boutonnières »).

Les premiers forment la zone **N** *stricto sensu*, les seconds les secteurs constructibles, délimités sur le document graphique par des tiretés rouges.

La zone **N** *stricto sensu* compte six grandes entités :

- La partie piscopienne de la Forêt de Montmorency ;
- Le domaine de Châteauvert ;
- Le parc du château de Blémur et ses anciennes dépendances ;
- Le vallon du Clos-Tain ;
- Les parcs des grandes demeures de Pontcelles ;
- Le domaine du Luat.

La zone **N** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés et éléments remarquables du paysage.

La zone **N**, la zone **N e** en particulier, comprend plusieurs secteurs de constructibilité limitée (S.T.e.C.A.L.) : Ces secteurs correspondent à différentes propriétés, déjà bâties, ayant une fonction d'accueil social, sportif, ou récréatif, ainsi que para-scolaires, dont il importe de protéger les espaces plantés ; toutefois, des équipements collectifs doivent pouvoir être aménagés, ou restaurés, à partir du bâti existant. Un autre secteur correspond à des bâtiments industriels, construits dans un secteur ND f de la zone naturelle du P.O.S..

La zone **N** couvre une superficie d'environ 250,42 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « mitage » des espaces forestiers ;
- La protection des espaces de vie des espèces protégées ou fragiles ;
- La protection des espaces boisés, et de leurs lisières, en particulier dans une bande de 50 mètres autour de massifs de plus de 100 hectares ;
- Dans des secteurs délimités, l'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs ou l'observation et la protection de la nature ;
- La mise en valeur des paysages ;
- La protection et la densification des espaces boisés.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone N du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone ND du P.O.S. :

- Le transfert du secteur ND c, déjà construit, dans la zone UE ;
- L'intégration de l'ensemble du domaine de Châteauvert (la zone NA et le secteur ND e du P.O.S.) dans le secteur ND e ;
- La suppression du secteur ND f ;
- Une légère réduction, à Blémur, destinée à extraire une maison existante à l'ouest de la route de Domont ;
- Des « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **N**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.151 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Le transfert du secteur ND c dans la zone UE est justifié par la construction récente de l'école et par la prise en compte des projets de son extension ;
- L'intégration de l'ensemble du domaine de Châteauvert est justifiée par les contraintes pesant sur un éventuel aménagement (cf. *supra*, 3.4.3., les zones à urbaniser) ;
- La suppression du secteur ND f est justifiée par son occupation par des bâtiments construits sans aucune autorisation, dont le maintien n'est pas souhaité ;
- La légère réduction, à Blémur, est justifiée par la nature réelle de l'occupation des bâtiments ;

- Les « rectifications de frontières », destinées à caler autant que faire se peut les limites de la zone sur les limites des parcelles, sont justifiées par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques sur les limites exactes entre les zones urbaines et la zone naturelle et forestière.

En particulier, la non-transformation de la zone NA du P.O.S. (le domaine de Châteauvert) en une zone AU du P.L.U. est justifiée par les lourdes contraintes qui pèsent sur le site :

- Le S.Co.T. prescrit la protection du pôle majeur de bio-diversité qu'est la forêt de Montmorency et dont le domaine de Châteauvert est le prolongement ;
- Le document graphique du S.Co.T. situe le seul « secteur d'évolution résidentielle » au cœur des parties déjà urbanisées du village, en contrebas du centre ;
- La carte du S.D.R.I.F. inscrit la « pointe » de Châteauvert dans les « espaces boisés et les espaces naturels à préserver et valoriser » ;
- L'inscription du site dans le périmètre du site inscrit du Massif des Trois-Forêts, en soumet l'aménagement éventuel à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- L'inscription du site dans la zone C du P.E.B. de l'aéroport de Roissy exclut qu'une opération « d'extension de l'urbanisation » puisse entraîner l'exposition d'une nouvelle population aux nuisances du bruit, à l'exception « *des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics* ».

Ces contraintes excluent clairement l'urbanisation du domaine de Châteauvert, aussi bien que la transformation de cette zone NA du P.O.S. en une zone AU du P.L.U..

3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-11 liste :

- a. Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- b. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e. Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f. Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g. Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j. Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

Et l'article R.123-12 ajoute :

1° Dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.151-23 ;

2° Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones naturelles, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction ;

4° Dans les zones urbaines et urbanisables : a) [Abrogé] - b) Les secteurs délimités en application du 5° de l'article L.151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée - c) Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L.151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale - f) Les secteurs où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

5° Dans les zones urbaines et urbanisables, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

À PISCOP, dans le cadre de l'article R.123-11, ces espaces particuliers concernent les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (a), les emplacements réservés (d), les éléments remarquables du paysage et du patrimoine (h). Et, dans le cadre de l'article R.123-12, ces espaces particuliers concernent, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles pouvant être l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (l) .

3.4.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut classer, dans son P.L.U., des espaces boisés, destinés à être conservés, protégés, ou créés. Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements. Les coupes d'arbres sont alors soumises à une autorisation préalable.

Le classement vise donc à protéger et conforter les massifs boisés présents sur le territoire de PISCOP.

Le document graphique délimite, par une trame particulière, des espaces boisés classés correspondant aux vastes unités boisées du territoire communal, où perdure une activité forestière, ainsi qu'à des unités de moindre importance – voire de petite taille – que menace la pression foncière.

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications

Les divers espaces boisés classés (e.b.c.) par le P.O.S. sont globalement maintenus dans leurs emprises actuelles.

Toutefois, plusieurs espaces boisés classés sont remplacés par des éléments remarquables du paysage :

- Le parc de Blémur et ses dépendances ;
- Les boisements existants autour du château de Châteauvert ;
- Les parcs des grandes demeures de Pontcelles ;
- L'allée domaniale et les abords du château du Luat.

La protection des ces boisements, dont la vocation ornementale est attestée, est en effet mieux assurée par leur désignation comme élément remarquable du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ensuite, un espace boisé classé par le P.O.S. est supprimé : L'espace boisé du Clos-Tain, qui ne correspond qu'à des arbres épars.

Cette suppression est justifiée par l'adaptation des espaces boisés classés aux réalités des sites : En amont du vallon du Clos-Tain, entre les parcs de Blémur et de Châteauvert, les arbres sont épars, et leur conservation n'apparaît pas nécessaire.

Enfin, un espace boisé classé est ajouté dans le P.L.U. : L'espace boisé flanquant le terrain de l'école.

Cette évolution est justifiée par la volonté de préserver l'école et ses abords des nuisances de la zone commerciale des Perruches, à Saint-Brice.

Par ailleurs, les « espaces boisés non-classés » du P.O.S., ne correspondant à aucune disposition du Code de l'Urbanisme, sont supprimés : Les éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont des outils plus pertinents quant à la protection de ces espaces.

3.4.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe n°1 de la règle écrite (la

pièce n° 5 du dossier du P.L.U.). Cette liste indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications

Deux **emplacements réservés** sont supprimés dans le P.L.U. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF
A	Réalisation d'équipements sportifs et socio-culturels au sud de Piscop	Une partie de l'emplacement réservé a été utilisée pour la réalisation de l'école, l'autre est incompatible avec le maintien d'un espace boisé classé.
C	Réalisation d'un bassin intercommunal de retenue des eaux sur le rû de Pontcelles	Le bassin a été aménagé dans le cadre du P.O.S.

Un **emplacement réservé** est maintenu, mais renuméroté dans le P.L.U. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
B > 2	Aménagement d'un parking au hameau de Blémur	Commune	550 m ²

Enfin, de **nouveaux emplacements réservés**, sont délimités dans le P.L.U., qui s'ajoutent aux emplacements maintenus du P.O.S. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	« Tour d'échelle » autour de l'église	Commune	310 m ²
3	Elargissement du chemin Notre-Dame	Commune	150 m ²
4	Allée piétonnière entre la rue de la Libération et l'école	Commune	165 m ²
Σ			625 m²

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

La surface des emplacements réservés prévus à PISCOP passe ainsi à 1 175 m².

3.4.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

L'espace naturel de PISCOP possède plusieurs éléments remarquables du paysage, dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire :

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	MOTIF
N e	Le parc du château de Châteauvert	La vocation ornementale du parc de Châteauvert
N e	Le parc du château de Blémur	La vocation ornementale du parc de Blémur
N e	Les parcs des grandes demeures de Pontcelles	La vocation ornementale des parcs et la proximité du site protégé de la villa des Cèdres
N e	Les jardins du parc du château du Luat	La vocation ornementale du jardin du Luat, au cœur de l'espace boisé classé
N	L'allée domaniale du château du Luat	La volonté de restituer ce « marqueur » du paysage de la plaine du Luat

Les espaces verts remarquables sont repérés sur le document graphique par une trame losangée verte.

En outre, sont repérés 3 arbres remarquables :

- Un cèdre de l'Atlas dans la propriété du Comité Central de la B.N.P. ;
- Un chêne pédonculé dans la même propriété ;
- Un chêne pédonculé dans le parc du château de Blémur.

3.4.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Un bâtiment peut être remarqué – et protégé – pour des causes diverses, qui peuvent découler de son histoire, de sa fonction, de son aspect, de sa composition, ou encore de sa situation dans son environnement. Ces causes sont souvent subjectives, mais doivent être explicites, afin que la protection – parfois une contrainte pour le propriétaire – soit acceptée par ce dernier et partagée par le public.

L'espace naturel et le territoire agricole, comme les espaces urbanisés de PISCOP, comprennent plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments

historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme. Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

- L'ancienne église de Piscop ;
- Le château de Châteauvert ; sont particulièrement protégés la façade antérieure et le décor néo-gothique de ses baies, les tourelles, les toitures d'ardoises :



- Le château et les vestiges de la « tourelle » de Blémur ; sont particulièrement protégés la volumétrie, les parements extérieurs « briques et pierres », les toitures d'ardoises :



- Le château du Luat ; sont particulièrement protégés la volumétrie, les parements extérieurs « briques et pierres » de la façade antérieure, la façade postérieure, les toitures d'ardoises, ainsi que les mêmes éléments des communs :



Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont aussi repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

3.4.6.I. LES BÂTIMENTS AGRICOLES REPÉRÉS

Le territoire agricole de PISCOP possède plusieurs bâtiments, agricoles ou non, dont la protection est justifiée par leur qualité architecturale ou leur importance patrimoniale, et par leur impact sur le paysage. Ces bâtiments sont toutefois susceptibles, pour des raisons économiques ou techniques, d'échapper à l'activité agricole et de courir à la ruine.

L'article L.151-11, al. 2, dispose que, « *dans les zones agricoles, naturelles, ou forestières, le règlement [i.e. le document graphique] peut : [...] 2° - Désigner [hors des s.t.e.c.a.l.] les bâtiments agricoles qui [en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article R.123-12, encore applicable au P.L.U. de Piscop] peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site [...]* ».

Cette ouverture facilite et complète la protection desdits bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. le paragraphe 3.4.6.h.3.).

Ces bâtiments sont :

- Les bâtiments résidentiels de la ferme de Blémur ; le changement de destination est autorisé par le règlement au profit de la seule habitation, et justifié par leur intérêt architectural ou patrimonial.
- Les trois hangars de la ferme de Blémur ; le changement de destination est autorisé par le règlement au profit de l'entrepôt et du stockage uniquement, et justifié par le fait que ces trois entrepôts ne servent plus du tout à l'activité de la ferme et ont une voie d'accès indépendante.

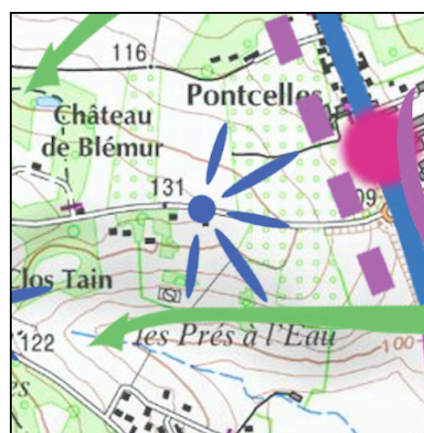
Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage, les premiers par une teinte pleine mauve, les seconds par une étoile.

3.4.6.m. LES CÔNES DE VUE

Le schéma du P.A.D.D. comprend enfin plusieurs « cônes de vues », qui permettent de préserver, au débouché des parties urbanisées, les vues sur les prés des coteaux et sur la plaine du Luat.

Ces « cônes de vues » impliquent une quasi-inconstructibilité autour des « points de vues ».

La traduction réglementaires de ces outils est donc la quasi-inconstructibilité auxquelles sont soumises les zones agricoles voisines, au nord et au sud, et la zone naturelle, au centre (le vallon du Clos-Tain).



3.4.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

3.4.7.1. LA MESURE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le P.L.U. de PISCOP met en œuvre les trois objectifs essentiels, définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières avec la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines avec la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol.

Le P.L.U. de PISCOP met aussi en œuvre les objectifs locaux, définis par la délibération du 13 octobre 2014, prescrivant l'élaboration du P.L.U. :

- Permettre à la génération nouvelle de s'insérer ou de rester vivre dans le village,
- Maintenir la structure scolaire et l'améliorer,
- Intégrer les dispositions législatives des lois d'urbanisme « S.R.U. », « Grenelle II », « A.L.U.R. »,
- Prendre en compte les documents supracommunaux (S.D.R.I.F., S.CO.T., P.E.B., et autres servitudes d'utilité publique),
- Protéger les zones naturelles et agricoles,
- Permettre le renouvellement du tissu urbain existant en améliorant les performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements ;
- Identifier les éléments remarquables du patrimoine.

Ces objectifs essentiels sont cependant conditionnés par plusieurs données supra-communales :

- Les hypothèses démographiques et économiques retenues par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;

- Les contraintes imposées par le S.Co.T de l'Ouest de la Plaine de France (cf. le paragraphe 1.2.1.1 du premier volet ⁸) ;
- Au travers du S.Co.T., les contraintes imposées par le P.E.B. de l'aéroport de Roissy-en-France (cf. le sous-paragraphe 1.2.1.2.2 du premier volet), par le S.D.R.I.F. (cf. le sous-paragraphe 1.2.1.2.3 ⁹), par le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie (cf. le sous-paragraphe 1.2.1.2.5), par le S.De.C du Val-d'Oise (cf. le sous-paragraphe 1.2.1.2.7), par le P.D.U.I.F. (cf. le sous-paragraphe 1.2.1.2.9).

De ces contraintes découlent les diverses hypothèses retenues. Or ces contraintes sont contradictoires : Le S.Co.T. impose de viser et d'atteindre une densité minimale de 45 logements à l'hectare à l'horizon 2030 (S.Co.T., *version approuvée du D.O.O.*, pages 100 & 101) ; mais le P.E.B. proscrit les immeubles collectifs, et les opérations de maisons individuelles groupées, et, *a fortiori*, les lotissements.

Les objectifs chiffrés inscrits dans le P.A.D.D. sont nécessairement justifiés par cette contradiction entre les normes supra-communales.

⁸ . Protéger les « cœurs majeurs » et préciser la limite des « espaces-relais » de la forêt de Montmorency, valoriser le cadre paysager urbain du domaine de Châteauvert, préserver et restaurer le corridor écologique, développer un secteur « d'évolution résidentielle » au cœur du village, aménager une « zone importante d'essaimage d'entreprises en milieu urbain » au niveau de la zone de Saint-Brice...

⁹ . Préserver un corridor écologique entre la forêt de Montmorency et la forêt d'Ecouen, développer modérément les espaces urbanisés du village, augmenter de 10 % au moins la densité...

3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

3.5.1. LES ENJEUX DU RÈGLEMENT

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Le règlement du P.L.U. de PISCOP a été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S.. :

- En premier lieu, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain révisé ;
- En second lieu, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L.151-8 et suivants, et R.123-9 du Code de l'Urbanisme : Il peut ainsi être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

3.5.2. LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

3.5.2.1. LES EVOLUTIONS RESULTANT DES REFORMES DE L'URBANISME REGLEMENTAIRE

Avec la parution de la loi S.R.U., l'article 15 (le dépassement du C.O.S.) a disparu du règlement du P.L.U..

La promulgation de la loi A.L.U.R., a entraîné purement et simplement la suppression de la réglementation des articles 5 (les caractéristiques des terrains) et 14 (le C.O.S.). Il n'est donc plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible et un C.O.S..

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, a intégré dans le règlement du P.L.U. deux nouveaux articles :

- L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales,
- L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.5.2.2. LES DISPOSITIONS GENERALES

Le P.L.U. reprend l'essentiel des dispositions générales du P.O.S. approuvé en 1996, tout en les améliorant mais en modifie pour certaines le contenu en fonction de l'évolution des textes.

L'article 3 relatif à la division du territoire en zones reprend la terminologie (U, AU, A, et N) applicables au P.L.U. ainsi que les articles en vigueur et détaille les zones du P.L.U. de PISCOP.

L'article 4, relatif aux adaptations mineures, évolue en fonction des réformes législatives intervenues depuis l'approbation du P.O.S. : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. C. Urb., L.152-3).

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés aux articles L.152-4 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Un article 5 a été ajouté afin de rappeler les textes applicables en ce qui concerne le patrimoine archéologique, les établissements publics d'intérêt général, le relevé des plantations, la publicité, le stationnement, la reconstruction des bâtiments sinistrés, la conservation des bois et forêts et les espaces boisés classés.

L'article 6 expose les protections, prescriptions, et textes applicables contre les risques et nuisances liés à l'exposition au plomb, l'inondation pluviale, aux terrains alluvionnaires compressibles et la protection contre les nuisances sonores terrestres dans les zones de protection acoustique, les risques pour la santé humaine liés à la pollution éventuelle des sols, les aléas et gonflements des sols argileux, la dissolution du gypse, et le Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

L'article 7 détaille les dispositions pour le stationnement issues du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, complété par l'arrêté du 20 février 2012.

Un article 8 a été ajouté afin de prévoir une protection pour les mares et étangs repérés sur le document graphique.

3.5.2.3. LES MODIFICATIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de PISCOP, sont communes à l'ensemble des zones. Elles concernent les articles 4, 5, 14, 15, et 16 (dans les zones urbaines).

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article est complété avec les textes en vigueur, et fait l'objet d'une trame commune entre toutes les zones du P.L.U. et d'une réglementation commune, ce qui n'était pas le cas dans le P.O.S., pour plus de cohérence.

La partie 1, relative à l'alimentation en eau potable est assouplie par rapport au P.O.S. qui imposait que « *toute construction devait être raccordée au réseau public* ». En effet, le P.L.U. précise que « *toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes* ». Cette précision était utile puisque certains hangars ou bâtiments à usage agricole par exemple ne nécessitent pas un raccordement à l'eau potable.

La partie 2, relative à l'assainissement, intègre une partie concernant les eaux usées et une partie relatives aux eaux pluviales. Cette trame est conservée dans le P.L.U. mais elle est complétée par différents éléments repris dans le tableau ci-dessous.

La partie 3, relative aux « autres réseaux », a été complétée par les « dessertes téléphoniques, électriques et divers ».

Article 4 : desserte par les réseaux		
P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
1. Eau potable Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En zone NC et ND : Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur. 2. Assainissement a) eaux usées Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. b) eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.	1. Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui part sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression. En zone A et N ajout : En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression 2. Assainissement a) eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installations engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères. b) eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) ; le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Pour tout projet, une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle: infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public, avec un débit de fuite global de 0,7 l/s/ha de parcelle.	Assouplissement de la règle utile puisque certains hangars ou bâtiments à usage agricole par exemple ne nécessitent pas de raccordement à l'eau potable. (cf. texte ci-dessus)

3. Autres réseaux Aucune prescription.	L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. (Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du Croult et du Petit-Rosne). La réutilisation des eaux pluviales est recommandée, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. 3. Autres réseaux Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents. Les paraboles de télévision seront de préférence placées de façon à ne pas être vues de l'espace public.	Cette recommandation est intégrée afin d'inciter à l'utilisation de l'eau de pluie dans un objectif de développement durable.
---	--	--

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains (superficie minimale, dimension...) étaient définies à l'article 5 du P.O.S. lorsque cela s'avérait nécessaire et variaient en fonction des zones. Cet article est noté « *sans objet* » dans le P.L.U., puisque la loi A.L.U.R. a supprimé la réglementation de cet article.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

L'article 14 du P.O.S. imposait un coefficient d'occupation des sols variant en fonction des zones du document d'urbanisme. L'application de la Loi A.L.U.R. a entraîné la suppression de cette réglementation. Le règlement du P.L.U. de Piscop ne réglemente pas cet article.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article 15, correspondant au dépassement du C.O.S. dans le P.O.S. de Piscop, a été supprimé par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000.

Les nouvelles dispositions de la Loi Grenelle II, ont introduit un nouvel article 15, relatif aux performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 16 du P.L.U. a été créé en application des nouvelles dispositions de la loi Grenelle II, afin d'introduire des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.5.3. LES ZONES URBAINES

3.5.3.1. LA ZONE UA

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE UA (centre ancien)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Deux zones UA et UG	Une seule zone UA	La zone UG présentant des caractéristiques proches de la zone UA et étant achevée, elle a été intégrée dans la zone UA.
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	- Etablissements et installations classées ou non classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, - Dépôts de toute nature sauf ceux liés aux activités autorisées, - L'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes, - Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.	- Etablissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, Le reste est inchangé	Article inchangé sauf cette correction mineure.
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	En dépit des dispositions de l'article 1 peuvent être autorisés : - L'extension ou l'aménagement de bâtiments liés à une activité agricole existante. L'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants. - L'utilisation à des fins artisanales, de locaux	1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes avec une habitation par unité foncière. - Les constructions affectées à l'artisanat, bureaux, commerces et entrepôts, services, activités de restauration et d'hôtellerie, à l'activité agricole si SdP maxi = 500 m² par construction et par terrain. - Création d'installations classées, si elles sont liées aux activités de l'agglomération (chaufferies d'immeubles, ateliers de	Cet article a subi quelques améliorations et compléments, du fait des évolutions intervenues (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse...).

	agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées : ° constructions existantes doivent être achevées depuis + de 10 ans. ° l'établissement ne porte pas atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. ° les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes :</u> toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :</u> la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	réparation automobile n'excédant pas 500 m² de S.d.P.), ou si elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, d'une S.d.P. maxi = 500 m², et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et n'apportent aucune gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage. - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle concernée. 2. Risques et nuisances Ajouts : La zone est concernée par la courbe C du P.E.B. de Roissy-Charles-de-Gaulle. Les équipements publics ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances (art. L.112-9 du C.U.) Modifications : La R.D. 301 (l'ex-R.N. 1) de type 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'équipement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Ajout : La R.D. 11 est de type 4. Dans une bande de 30m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'équipement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe. <u>Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse :</u> voir plan des contraintes géotechniques an annexe du P.L.U. qui matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions,	
--	---	--	--

		installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.	
Article 3 Accès et voirie	1. Accès Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins conformément à l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé pour apporter la moindre gêne à la circulation publique 2. Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.	1. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. 2. Voirie Inchangé	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Zone UA I. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : Lorsque l'implantation ancienne n'est pas respectée, les constructions doivent être à l'alignement des vies publiques ou assurer une continuité bâtie avec les bâtiments existants. II. Implantation par rapport aux voies privées : Lorsque l'implantation ancienne n'est pas respectée, les constructions ne peuvent pas empiéter sur l'emprise des voies privées, ruelles ou cours qui donnent à l'ensemble urbain son caractère. Secteur UAa Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée	1. Toute construction nouvelle doit être implantée : - soit à l'alignement actuel ou futur des voies, dans la continuité du bâti existant, - soit en continuité d'un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et en retrait de l'alignement, - soit en observant une marge de reculement au moins = à 4 mètres. Ce recul peut être porté à 5 mètres au niveau des portails. 2. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins = à la différence d'altitude entre ces deux points, avec mini = 8 mètres. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché (cf. les schémas explicatifs).	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. L'implantation à l'alignement correspond à la typologie de la zone, mais certaines constructions peuvent être en recul. Un recul de 5 mètres au niveau des portails est prévu pour des raisons pratiques. Deux schémas ont été ajoutés afin de faciliter la compréhension de la règle.

	dans une bande de 40m à partir de l'alignement. Exceptions Ces prescriptions ne s'appliquent pas : ° lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie. ° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits. Cas particuliers Inchangés	
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Aucune prescription	1. Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maxi de 15 m, à partir de l'alignement. Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins = à la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec mini = 8 m. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables, ou de pièces de travail, avec mini = 4 m. 2. Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives; elles doivent s'implanter de telle manière que la marge d'isolement sera au moins = à la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout du toit, avec mini = 4 m. Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur précitée pour toutes les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables, ou de pièces de travail, avec mini = 2,5 m. 3. Lorsque la construction est édifiée en limite séparative, aucune ouverture de baie n'est possible, même dans le cas d'une ouverture en toiture. Les éclairéments par châssis non ouvrant avec verre translucide ou pavé de verre sont considérés comme ne constituant pas une baie.	L'article n'était pas réglementé dans le P.O.S.. La règle prévue distingue les bandes le long des voies où les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul, et les constructions au-delà de la bande de 15m. Au-delà de 15 m afin de protéger les cœurs d'îlots, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives.

		Cas particuliers Les constructions à usage d'annexe ou de garage, avec H maxi = 3,5 m en tout point de la construction pourront être édifiées le long des limites séparatives. Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.	Exceptions pour les annexes (qui sont souvent nécessaires et d'un gabarit suffisamment modeste pour ne pas créer de gêne).
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Aucune prescription	Emprise au sol maxi = 40 % de la superficie du terrain.	Limitation de l'emprise au sol pour aérer le tissu urbain et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
Article 10 Hauteur des constructions	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8. Exceptions Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient. Si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,50 m au faîtage. H maxi des constructions à usage d'annexe ou de garage = 3,50 m à l'égout du toit. Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment. Hauteur soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7. Cas particuliers Inchangés	Article inchangé à l'exception de quelques précisions.
Article 11 Aspect extérieur	Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades.

	lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.	2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> 35° < pente des toitures < 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente mini = 25°. Toitures terrasses sont autorisées. Eclaircissement des combles par, soit de lucarnes à 2 pans ("paysanne", jacobine, ou à chevalet) ou à 3 pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage. Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant. Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H < 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Le choix du matériau de couverture doit porter sur des matériaux d'aspect tuiles, ayant la couleur brun/rouge de la tuile vieillie, et éventuellement d'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc,...). Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes,	La réglementation des pentes des toitures garantit le maintien de la volumétrie traditionnelle des bâtiments dans le centre ancien.
--	---	--	--

	<u>Clôtures</u> Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.	les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur un aspect enduit taloché, gratté à la truelle ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade. Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique. <u>Clôtures et portails</u> Les clôtures sur voies d'accès doivent être dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une H maxi = 2 m, soit d'un soubassement d'1/3 de H clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout maxi 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale composée d'essences locales.	La réglementation des façades, et, en particulier, des matériaux, garantit le maintien d'une unité morphologique au long des rues dans le centre ancien.
--	---	--	---

		Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein H maxi = 2 m, soit d'un grillage vert H maxi = 1,70 m sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », H maxi = 2 m, plantée sur le terrain à 0,50 m de la limite. En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UA.11 [façades]. Les I.T.E. ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité (l'avis de l'A.B.F. sera déterminant). 3. Disposition diverses La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de véhicules	Aucune prescription	Nombre d'emplacements <u>Constructions à usage d'habitat</u> 2 places de stationnement / logement. 1 place en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. <u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u> Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement. <u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt</u> 1 place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante	Conformément aux orientations de la loi S.R.U., de la loi A.L.U.R., et du P.D.U.I.F., le nombre de place de stationnement est précisé, tout en tenant compte qu'il n'y a pas de gare à Piscop et qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité de stationnement.

		pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. <u>Constructions à usage commercial</u> S.d.P. > 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de S.d.P. de l'établissement. <u>Hôtels restaurants</u> Il doit être aménagé une place de stationnement pour : - 1 chambre d'hôtel, - 10 m² de salle de restaurant. <u>Etablissements d'enseignement</u> Il sera créé 1 place de stationnement par classe. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	
Article 13 Espaces libres et plantations	Aménagement des espaces libres, plantations Dispositions générales Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voie privées, doivent être plantées avec au – 1 arbre de haute tige / 100m² d'espace non construit.	Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. - Les espaces non bâtis doivent être plantés. - Les aires de stationnement doivent être plantées avec au – 1 arbre par 50m² de terrain sans nuire à l'utilisation normale des places mises à disposition. Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés. Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant. Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit préservé, et que les arbres disparus ou altérés soient	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.

		remplacés par des essences équivalentes. Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier	
--	--	---	--

3.5.3.2. LA ZONE UC

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE UC (habitat résidentiel)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Un secteur UH.	Un secteur UC.	Le secteur UH a été renommé en secteur UC.
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Zone UH - Etablissements et installations classées ou non classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, - Dépôts de toute nature sauf ceux liés aux activités autorisées, - L'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes, - Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.	Zone UC - Etablissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, Le reste est inchangé	Article inchangé sauf cette correction mineure.
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	Risques et nuisances	1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes - Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, si elles constituent le complément de l'habitation d'un artisan. - Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers. 2. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits autour des aérodromes</u> : La zone est concernée par la courbe C du P.E.B. de Roissy-Charles-de-Gaulle.	Cet article a été complété d'une part pour définir les constructions correspondant au caractère de la zone et d'autre part pour rappeler les protections à mettre en œuvre concernant les risques et nuisances (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques de gypse...).

	<u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> : la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	Toutes constructions comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les équipements publics ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances (art. L.112-9 du C.U.) Modifications : La R.D. 301 (l'ex-R.N. 1) de type 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'équipement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. <u>Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse</u> : voir plan des contraintes géotechniques an annexe du P.L.U. qui matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.	
Article 3 Accès et voirie	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance, à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier, en ce qui concerne la commodité, sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant la lutte efficace contre l'incendie. 1. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte sont les suivantes : 1. Accès particuliers : - Au moins 3,5 m de largeur, - Avoir - de 50 m de longueur,	Rédaction de l'article légèrement adaptée et des compléments ont été apportés afin de garantir la bonne circulation sur ces voies et y assurer la sécurité.

	un passage sur les fonds de ses voisins conformément à l'article 682 du Code Civil. 2. Voirie Voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers maxi 50 m. Possibilité d'exiger que la partie terminale des voies en impasse soit aménagée, pour que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi tour, lorsque l'importance de l'urbanisation le justifie. Prescription qui limite la longueur à 50 m des voies en impasses ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.	- Desservir au + 5 logements, ou des établissements occupant au + 10 personnes. 2. Voies secondaires : 1 largeur au moins = 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées, si la longueur de la partie étroite < 50m avec une bonne visibilité.	
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions ne peuvent être édifiées à - de 4m de l'alignement. Exceptions Ces prescriptions ne s'appliquent pas : ° lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie. ° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement > à 5 m. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ° Les aménagements et les extensions des constructions existantes, ° Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. Le recul de 5 mètres correspond mieux à la typologie de la zone que celui de 4 mètres.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation doit tenir compte de l'orientation, de la topographie du terrain, des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Règle générale	1. distance comptée horizontalement de tous points de la construction à la limite séparative doit au moins être = à la différence d'altitude entre ces 2 points avec mini = 4 m. Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclaircissement des	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. Toutefois il est apparu que la règle était trop complexe elle a été simplifiée afin

	applicable aux marges d'isolement Constructions doivent respecter : L marge d'isolement au moins = à H construction par rapport au niveau du TN au droit des limites séparatives avec mini = 4 m. L peut être réduite à H/2 avec mini = 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative n'a pas de baie éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à + de 1,9 m au-dessus du plancher. <u>Terrains avec $L_{\text{façade}} \leq 20$ m</u> Constructions peuvent être édifiées au - sur une limite latérale. Sur les autres limites, marges d'isolement doivent être respectées. <u>Terrains avec $L_{\text{façade}} > 20$ m</u> Constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, elles doivent respecter les marges d'isolement. Exceptions Construction en limite séparative si l'1 des 2 conditions est respectée : ° H totale mur construit au droit de la limite $\leq 2,6$ m ° Quand une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bât à édifier peut s'y adosser s'il respecte H et L du mur formant limite. Règles d'implantation du présent article non applicables : ° aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve : - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,	pièces principales ou de travail. 2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie < 20 m². Cas particuliers Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.	d'uniformiser son application. Pas de modification substantielle, la rédaction est simplifiée.
--	--	--	--

	- qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins. ° aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	2 constructions non contiguës, implantées sur 1 même propriété doivent être à 1 distance l'une de l'autre au moins = à H la plus élevée avec mini 4 m. Quand la façade du bâtiment le – élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces principales ou de travail, dans sa partie faisant face au bâtiment le + élevé, la distance entre les 2 sera au moins = à H de la – élevée avec mini 4 m. Distance réduite de moitié, avec mini 2,5 m, pour les parties de construction en vis-à-vis sans baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à + de 1,9 m au dessus du plancher. Exceptions Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Zone UH L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la propriété. Exceptions Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements ou d'intérêt	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.	Article inchangé et adaptation des cas particuliers.

	général, liés à la voirie et aux réseaux divers.		
Article 10 Hauteur des constructions	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. Exceptions Ne sont pas soumis à ces, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation les justifient.	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,50 m au faitage. Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions des articles 6, 7. Cas particuliers Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.	Article inchangé à l'exception de quelques précisions.
Article 11 Aspect extérieur	Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. 2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> 35° < pente des toitures < 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente mini = 25°. Toitures terrasses sont autorisées. Eclairage des combles par, soit de lucarnes à 2 pans ("paysanne", jacobine, ou à chevalet) ou à 3 pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades. La réglementation des pentes des toitures garantit le maintien de la volumétrie traditionnelle des bâtiments. Elle n'exclut pas pour autant des volumes plus contemporains (toitures-terrasses)

		doivent rester près du faîtage. Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant. Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H < 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Le choix du matériau de couverture doit porter sur des matériaux d'aspect tuiles ayant la couleur brun/rouge de la tuile vieillie et éventuellement d'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc...). Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur un aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont	La réglementation des façades, et, en particulier, des matériaux, garantit le maintien d'une unité morphologique au long des rues.
--	--	--	---

	<u>Clôtures</u> Les clôtures à l'alignement 1,5m < H < 2 m et ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.	interdits. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade. Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique. <u>Clôtures et portails</u> Les clôtures sur voies d'accès doivent être dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une H maxi = 2 m, soit d'un soubassement d'1/3 de H clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout maxi 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale composée d'essences locales. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein H maxi = 2 m, soit d'un grillage vert H maxi = 1,70 m sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », H maxi = 2 m, plantée sur le terrain à 0,50 m au - de la limite. En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UC.11 [façades]. Les I.T.E. ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité (l'avis de l'A.B.F. sera déterminant). 3. Disposition diverses La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur	
--	--	---	--

		restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de véhicules	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être en dehors des voies publiques. Obligation de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement. L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.	Nombre d'emplacements <u>Constructions à usage d'habitat</u> 2 places de stationnement / logement. 1 place en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. <u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u> Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement. <u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt</u> 1 place de stationnement pour 2 emplois. aménagement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. <u>Constructions à usage commercial</u> S.d.P. > 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de S.d.P. de l'établissement. <u>Hôtels restaurants</u> Il doit être aménagé une place de stationnement pour : - 1 chambre d'hôtel, - 10 m² de salle de restaurant. <u>Etablissements d'enseignement</u> Il sera créé 1 place de stationnement par classe. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	Conformément aux orientations de la loi S.R.U., de la loi A.L.U.R., et du P.D.U.I.F., le nombre de place de stationnement est précisé, tout en tenant compte qu'il n'y a pas de gare à PISCOP et qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité de stationnement.
Article 13 Espaces libres et	Aménagement des espaces libres, plantations	Espaces boisés classés Les E.B.C. figurant au plan sont	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation,

plantations	Dispositions générales : Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voie privées, doivent être plantées avec au – 1 arbre de haute tige / 100 m² d'espace non construit. Espaces boisés non classés : Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur les bois, forêt ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, taille et état.	soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du C.U.. Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés. Supprimé Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés. Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.	dans un souci esthétique mais aussi environnemental. Cette disposition est supprimée car le P.L.U. protège les E.B.C. et les zones naturelles. Il ne paraît pas nécessaire d'apporter des protections supplémentaires.
--------------------	---	---	--

3.5.3.3. LA ZONE UD

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE UD (habitat résidentiel)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Un sous-secteur UHa	Un secteur UD	Le secteur UHa a été renommé en UD
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Secteur UHa La disposition suivante se substitue aux règles correspondantes de la zone ; les autres dispositions de la zone restent applicables : les établissements et les dépôts de toute nature.	Zone UD - Etablissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, - Dépôts de toute nature sauf ceux liés aux activités autorisées, - L'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes, - Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.	Cet article a été complété pour préciser les occupations du sol nuisantes non souhaitable dans ce secteur résidentiel.
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	Risques et nuisances	1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (1 habitation par unité foncière) - Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, si elles constituent le complément de l'habitation d'un artisan. - Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers. 2. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits autour des aérodromes</u> : La zone est dans la courbe C du P.E.B de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toutes constructions comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit avoir un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les équipements publics ne	Cet article a été complété d'une part pour définir les constructions correspondant au caractère de la zone et d'autre part pour rappeler les protections à mettre en œuvre concernant les risques et nuisances (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques de gypse...).

	<u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> : la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances (art. L.112-9 du C.U.). Supprimé	
Article 3 Accès et voirie	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance, à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier, en ce qui concerne la commodité, sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant la lutte efficace contre l'incendie. 1. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à – que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins conformément à l'article 682 du Code Civil. 2. Voirie Voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers maxi 50m.	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, pour que les véhicules puissent se retourner. Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte sont les suivantes : 1. Accès particuliers : - Au - 3,5 m de largeur, - Avoir - de 50 m de longueur, - Desservir au + 5 logements, ou des établissements occupant au + 10 personnes. 2. Voies secondaires : 1 largeur au moins = 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées, si la longueur de la partie étroite < 50m avec une bonne visibilité.	Rédaction de l'article légèrement adaptée et des compléments ont été apportés afin de garantir la bonne circulation sur ces voies et y assurer la sécurité.

	Possibilité d'exiger que la partie terminale des voies en impasse soit aménagée, pour que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi tour, lorsque l'importance de l'urbanisation le justifie. Prescription qui limite la longueur à 50 m des voies en impasses ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.		
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions ne peuvent être édifiées à - de 4 m de l'alignement. Exceptions Ces prescriptions ne s'appliquent pas : ° lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie. ° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement > à 5 m. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ° Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. Le recul de 5 mètres correspond mieux à la typologie de la zone que celui de 4 mètres.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation doit tenir compte de l'orientation, de la topographie du terrain, des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Règle générale applicable aux marges d'isolement Constructions doivent respecter : L marge d'isolement au moins = à H construction par rapport au niveau du TN au droit des limites séparatives avec mini = 4 m. L peut être réduite à H/2 avec mini = 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative n'a pas de baie éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des	1. distance comptée horizontalement de tous points de la construction à la limite séparative qui en est le + rapproché doit au moins être = à la différence d'altitude entre ces 2 points avec mini = 8 m. Marge peut être réduite de moitié avec mini = 4,0 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail. 2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie < 20 m².	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. Toutefois il est apparu que la règle était trop complexe elle a été simplifiée afin d'uniformiser son application.

	baies dont l'appui est situé à + de 1,9 m au-dessus du plancher. <u>Terrains avec façade ≤ 20 m</u> Constructions peuvent être édifiées au - sur une limite latérale. Sur les autres limites, marges d'isolement doivent être respectées. <u>Terrains avec façade > 20 m</u> Constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, elles doivent respecter les marges d'isolement. Exceptions Construction en limite séparative si l'1 des 2 conditions est respectée : ° H totale mur construit au droit de la limite $\leq 2,6$ m ° Quand une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bât à édifier peut s'y adosser s'il respecte H et L du mur formant limite. Règles d'implantation du présent article non applicables : ° aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve : - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées, - qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins. ° aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.	Cas particuliers Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante. En cas d'extension des constructions existantes, les ouvertures doivent être à + de 4 m de la limite séparative.	Pas de modification substantielle, la rédaction est simplifiée.
Article 8 Implantation des constructions les unes	2 constructions non contiguës, implantées sur 1 même propriété doivent être à 1 distance l'une de l'autre au moins = à H la plus élevée avec mini 4 m.	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.

par rapport aux autres sur une même propriété	Quand la façade du bâtiment le – élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces principales ou de travail, dans sa partie faisant face au bâtiment le + élevé, la distance entre les 2 sera au moins = à H de la – élevée avec mini 4 m. Distance réduite de moitié, avec mini 2,5 m, pour les parties de construction en vis-à-vis sans baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à + de 1,9m au dessus du plancher. Exceptions Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.		
Article 9 Emprise au sol des constructions	Secteur UHa L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de la propriété. Exceptions Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.	Article inchangé et adaptation des cas particuliers.
Article 10 Hauteur des constructions	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. Exceptions Ne sont pas soumis à ces, les équipements publics liés	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,50 m au faîtage. Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions des articles 6, 7. Cas particuliers Ne sont pas soumis à ces règles, les	Article inchangé à l'exception de quelques précisions.

	à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation les justifient.	équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.	
--	---	--	--

Article 11 Aspect extérieur	Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. 2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> 35° < pente des toitures < 45° ; pour bâtiments autres que l'habitation, pente mini = 25°. Toitures terrasses sont autorisées. Eclaircissement des combles par, soit de lucarnes à 2 pans ("paysanne", jacobine, ou à chevalet) ou à 3 pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage. Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant. Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H < 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades
---------------------------------------	---	--	--

		pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Le choix du matériau de couverture doit porter sur des matériaux d'aspect tuiles ayant la couleur brun/rouge de la tuile vieillie et éventuellement d'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc...). Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Bardages métalliques et tôles ondulées, matériaux réfléchissants sont interdits. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade. Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.	
--	--	--	--

	<u>Clôtures</u> Les clôtures à l'alignement $1,5\text{ m} < H < 2\text{ m}$ et ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.	<u>Clôtures et portails</u> Les clôtures sur voies d'accès doivent être dans la continuité des façades ; soit en mur plein percé d'un portail d'une $H_{\text{maxi}} = 2\text{ m}$, soit un soubassement d'$1/3$ de H clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout maxi 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale composée d'essences locales. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein $H_{\text{maxi}} = 2\text{ m}$, soit d'un grillage vert $H_{\text{maxi}} = 1,70\text{ m}$ sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », $H_{\text{maxi}} = 2\text{ m}$, plantée sur le terrain à $0,50\text{ m}$ au - de la limite. En cas de terrains en pente, H_{maxi} doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UD.11 [façades]. Les I.T.E. ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité (l'avis de l'A.B.F. sera déterminant). 3. Disposition diverses La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de véhicules	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être en dehors des voies publiques. Obligation de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement. L'accès aux places des	Nombre d'emplacements <u>Constructions à usage d'habitat</u> 2 places de stationnement / logement. 1 place en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.	Conformément aux orientations de la loi S.R.U., de la loi A.L.U.R., et du P.D.U.I.F., le nombre de place de stationnement est précisé, tout en tenant compte qu'il n'y a pas de gare à Piscop et qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité de stationnement.

	parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.	<u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u> Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement. <u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt</u> 1 place de stationnement pour 2 emplois. Aménagement d'1 surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. <u>Etablissements d'enseignement</u> Il sera créé 1 place de stationnement par classe. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	
Article 13 Espaces libres et plantations	Aménagement des espaces libres, plantations Dispositions générales : Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voie privées, doivent être plantées avec au – 1 arbre de haute tige / 100 m² d'espace non construit. Espaces boisés non classés : Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur les bois, forêt ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, taille et état.	Espaces boisés classés Les E.B.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du C.U.. Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés. Supprimé Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés. Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental. Cette disposition est supprimée car le P.L.U. protège les E.B.C. et les zones naturelles. Il ne paraît pas nécessaire d'apporter des protections supplémentaires.

3.5.3.4. LA ZONE UE

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE UE (équipements collectifs)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Une sous-zone NDc	Une zone UE	Les équipements étant réalisés, la sous-zone NDc a été intégrée dans la zone urbaine UE.
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Zone ND - Opérations d'aménagement (lotissements...), constructions, dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous conditions à l'article 2, - L'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement des caravanes, sauf ceux autorisés à l'article 2, - Le stationnement des caravanes, - Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux autorisés à l'article 2.	Zone UE - Opérations d'aménagement, notamment lotissements, constructions, les dépôts et toute forme d'occupation du sol quelque soit sa nature, à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous conditions à l'article 2, - L'aménagement de terrain pour le camping et le stationnement des caravanes, - Le stationnement des caravanes, - Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	En dépit des dispositions de l'article I, peuvent être autorisés : Zone ND : - Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers. - L'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, s'il n'y a pas création de logement. Sont exclus : les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et les caravanes, les constructions avec une SHON < 60 m².	Cette zone n'est pas incluse dans UE.	

	Secteur NDa [....] Secteur NDc Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles de la zone ND : équipements sportifs et sociaux culturels (salle polyvalente) [...] Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u> Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> : la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	Ce secteur n'est pas inclus dans UE. 1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : - Les équipements publics ou d'intérêt collectif. 2. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits autour des aérodromes</u> : La zone est dans la courbe C du P.E.B. de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toutes constructions comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit avoir un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les équipements publics ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances (art. L.112-9 du C.U.). Disposition supprimée <u>Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse</u> : voir plan des contraintes géotechniques en annexe du P.L.U. qui matérialise les secteurs du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.	Adaptation de l'article aux constructions réalisées sur la zone. Cet article a été complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, ...), mais aussi de l'évolution du zonage.
--	---	---	--

Article 3 Accès et voirie	Les terrains destinés à une forme d'occupation du sol autorisé dans l'article 2, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, pour que les véhicules puissent se retourner. Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte sont les suivantes : 1. Accès particuliers : - Au - 3,5 m de largeur, - Avoir - de 80 m de longueur, - Desservir au + 5 logements, ou des établissements occupant au + 10 personnes. 2. Voies secondaires : 1 largeur au moins = 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des chaussées + étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées, si la longueur de la partie étroite < 50 m avec une bonne visibilité.	Rédaction de l'article légèrement adaptée et des compléments ont été apportés afin de garantir la bonne circulation sur ces voies et y assurer la sécurité.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan. Sans ces indications, les implantations doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise. Exceptions Ces prescriptions ne s'appliquent pas :	Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement > à 6 m. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements collectifs	La distance de 6 mètres correspond mieux au caractère de la zone que la distance de 10 mètres. Pas de modification substantielle.

	° si ce sont de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie. ° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	d'infrastructure et de superstructure, ° Les aménagements et les extensions des constructions existantes, ° Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Aucune prescription.	1. distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le + rapproché doit au - être = à la différence d'altitude entre ces 2 points avec mini = 4 m. Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail. 2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie < 20 m². Cas particuliers Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.	Cet article a été réglementé pour s'harmoniser avec l'ensemble des autres zones. Cet article est obligatoire dans un P.L.U..
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer dans cette zone destinée aux équipements collectifs.
Article 10 Hauteur des	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.	H maxi des constructions à partir du TN = 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications

constructions	Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. Hauteur soumise aux restrictions des articles 6, 7 et 8. Hauteur des équipements publics ou d'intérêt n'est pas limitée : elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.	Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment. Cas particuliers Hauteurs des équipements publics ou d'intérêt n'est pas limitée : elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.	substantielles. S'agissant d'équipements collectifs il paraît souhaitable d'augmenter légèrement la hauteur.
Article 11 Aspect extérieur	Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites. Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Cette zone située au Sud et légèrement à l'écart du Village, destinée à recevoir des équipements collectifs, peut admettre des constructions répondant à un parti architectural spécifique, à condition de respecter une parfaite continuité de composition pour l'ensemble de la zone, tant pour le bâti que pour l'accompagnement végétal. 2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> 35° < pente des toitures < 45°; pour bâtiments autres que l'habitation,	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades

		penne mini = 25°. Toitures terrasses sont autorisées. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Le choix du matériau de couverture doit porter sur des matériaux d'aspect tuiles ayant la couleur brun/rouge de la tuile vieillie et éventuellement d'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc...). Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Bardages métalliques et tôles ondulées, matériaux réfléchissants sont interdits. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux	
--	--	--	--

		réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade. Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique. <u>Clôtures et portails</u> Les clôtures sur voies d'accès doivent être dans la continuité des façades ; soit en mur plein percé d'un portail d'une H maxi = 2 m, soit un soubassement d'1/3 de H clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout maxi 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale composée d'essences locales. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein H maxi = 2m, soit d'un grillage vert H maxi = 1,70 m sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », H maxi = 2 m, plantée sur le terrain à 0,50 m au - de la limite. En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UE.11 [façades]. 3. Disposition diverses La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de	Aucune prescription.	Nombre d'emplacements	Conformément aux orientations de la loi S.R.U., de la loi A.L.U.R.,

véhicules		<u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u> Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.	et du P.D.U.I.F., le nombre de place de stationnement est précisé, tout en tenant compte qu'il n'y a pas de gare à Piscop et qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité de stationnement.
Article 13 Espaces libres et plantations	Aménagement des espaces libres, plantations Dispositions générales : Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent s'intégrer dans le paysage. Espaces boisés non classés : Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur les bois, forêt ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, taille et état. Espaces boisés classés : Les EBC sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du C.U.. Les constructions de toute nature y sont interdites, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des	Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés. Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés. Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant. Supprimé Supprimé	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental. Cette disposition est supprimée car le P.L.U. protège les EBC et les zones naturelles. Il ne paraît pas nécessaire d'apporter des protections supplémentaires. Il n'y a pas d'EBC dans cette zone.

	boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du C.F. sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'Autorité compétente.		
--	---	--	--

3.5.3.5. LA ZONE UI

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE UI (activités et commerces)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zones III NA et IV NA	Une zone UI	La zone III NA prévoyait des opérations à usage d'activités industrielles et artisanales et la zone IV NA des opérations d'ensembles avec commerces, services et équipements d'intérêt général. Ces zones étant maintenant équipées, elles sont désormais classées en zone U. Ces deux zones ayant une forme d'urbanisation proches ont été supprimées et regroupées dans une seule zone du P.L.U., UI créée pour ces deux secteurs.
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Types d'occupation du sol interdits : Zones III NA et IV NA Opérations d'aménagement, constructions, dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, sauf ceux qui peuvent être autorisés sous conditions à l'article 2, L'Aménagement de terrains pour le camping et stationnement des caravanes, Le stationnement des caravanes Affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.	Zone UI - Etablissements et installation pouvant porter atteindre à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. - Dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées. - Aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes. - Le stationnement des caravanes. - Affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits. - Toutes occupations et utilisation du sol non admises sous conditions à l'article UI 2.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	<u>Zone III NA :</u> En dépit des dispositions de l'article I, l'urbanisation de la zone peut être autorisée sous forme d'opérations	1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : Les établissements et constructions à conditions qu'elles soient	La condition imposée pour l'ouverture à l'urbanisation n'est plus nécessaire, ces zones étant désormais équipées.

	d'ensemble à usage d'activités industrielles et artisanales si : La zone a fait l'objet d'un aménagement précisant les conditions de l'urbanisation, Plan aménagement général peut prévoir plusieurs tranches opérationnelles, Aménageur ou constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions fixées par la collectivité publique. Exception : ne sont pas soumis aux conditions préalables les équipements publics ou d'intérêt général liés aux V.R.D.. Zone IV NA : En dépit des dispositions de l'article I, l'urbanisation de la zone peut être autorisée sous forme d'opérations d'ensemble comportant services, commerces, équipement d'intérêt général si : Idem que III NA et ajout de : Etablissements et installations ne doivent pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ni apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Zones III NA et IV NA Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u> Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.	destinées à l'activité et au commerce. Les logements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées (gardiennage...). L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des logements existants. 2. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits autour des aérodromes :</u> dans la zone C du P.E.B. de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toutes constructions comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit avoir un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les équipements publics ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances.	La vocation d'activité et commerce n'est pas modifiée. Toutefois, les logements nécessaires à ces activités sont autorisés, ainsi que l'aménagement, la rénovation et l'extension des logements existants. Cet article a été complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse ...).
--	---	---	--

	<u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> : la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	<u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</u> : La R.D. 301 (l'ex-R.N. 1) de type 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, respect des dispositions des annexes du règlement. La R.D. 11 et la rue de la Tête-Richard est de type 4. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, respect des dispositions des annexes du règlement. La bretelle Piscop-Paris est de type 5. Dans une bande de 10 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, respect des dispositions des annexes du règlement. <u>Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse</u> : voir plan des contraintes géotechniques en annexe du P.L.U. matérialisant les secteurs de Piscop présentant des risques de mouvement de terrain. Il importe au constructeur 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 notice jointe en annexe.	
Article 3 Accès et voirie	<u>Zones III NA et IV NA</u> Terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.	Terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.	Article inchangé.
Article 6	Constructions implantées à	Constructions implantées à une	Article inchangé et

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	une distance de l'alignement > à 6 m. Exception : prescriptions qui ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD.	distance de l'alignement > à 6 m. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ° Les aménagements et les extensions des constructions existantes,	adaptation des cas particuliers.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Zone III NA Implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Zone IV NA Aucune prescription.	1. distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le + rapproché doit au - être = à la différence d'altitude entre ces 2 points avec mini = 4 m. Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail. 2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie < 20 m². Cas particuliers Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.	Cet article a été réglementé pour s'harmoniser avec l'ensemble des autres zones. C'est un article obligatoire dans un règlement de P.L.U..
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Zones III NA et IV NA Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Zone III NA Emprise au sol des constructions de toute nature maxi 40 % de la superficie de la propriété. Exception : prescriptions ne sont pas applicables aux équipements publics ou	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt	Article inchangé, la zone IV NA a été intégrée et dispose de la même emprise au sol pour harmoniser la densité de la zone.

	d'intérêt général, liés au V.R.D.. Zone IV NA Aucune prescription	général liés aux V.R.D.	
Article 10 Hauteur des constructions	Zones III NA et IV NA H maxi des constructions à partir du TN = 9 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. Hauteur soumise aux restrictions des articles 6, 7 et 8. Exceptions : ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés aux VRD lorsque des nécessités techniques d'utilisation les justifient.	Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes : - H totale mesurée à partir du TN ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; - Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment ; - Hauteur soumise aux restrictions résultant des articles 6 et 7.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. La hauteur de 7 mètres correspond mieux au caractère de la zone.
Article 11 Aspect extérieur	Zone III NA Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages. Zone IV NA Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdits.	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. 2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du R.d.C. par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> Bâtiments à usage artisanal et industriel peuvent comporter une toiture terrasse ou de faible pente dans la mesure où isolés, ils ne font pas partie d'une continuité de volumes urbains traditionnels. Couverture peut être réalisée en tôle prélaquée ou tout autre matériau de couleur et d'aspect s'intégrant à l'environnement.	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades

		Cheminées, Capteurs solaires, pylônes, antennes, paraboles, et climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Elles doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents. Choix portera sur des revêtements d'aspect béton ou panneaux de métal, dans une gamme de teintes à prédominance de gris. <u>Ouvertures - balcons et ouvrages divers</u> Possibilité de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement. <u>Clôtures et portails</u> En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes ou immédiatement voisines. Elles doivent présenter une partie maçonnerie H maxi = 1,80 m et présenter le même aspect que la façade. En cas de clôture basse (mur-bahut) la partie supérieure peut être constituée par une haie végétale composée d'essences locales, taillée, doublée au centre par un grillage. En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, doublée au centre par un grillage. En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que	
--	--	--	--

		ceux définis à UI.11 [façades].	
		3. Disposition diverses Démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de véhicules	<u>Zones III NA et IV NA</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions en annexe du règlement.	Nombre d'emplacements <u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u> Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement. <u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts</u> Création d'1 place de stationnement pour 2 emplois et aménagement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. <u>Constructions à usage commercial</u> Au-delà d'une S.d.P. de 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de S.d.P. de l'établissement. <u>Hôtels, restaurants</u> Aménagement d'une place de stationnement pour : - 1 chambre d'hôtel, - 10 m² de salle de restaurant	Conformément aux orientations de la loi S.R.U., de la loi A.L.U.R., et du P.D.U.I.F, le nombre de place de stationnement est précisé, tout en tenant compte qu'il n'y a pas de gare à Piscop et qu'il est nécessaire de prévoir la possibilité
Article 13 Espaces libres et plantations	<u>Zone III NA</u> Aménagement des espaces libres, plantations Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer constructions et installations dans l'environnement. Il doit être	Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.

	notamment prévu des haies vives, des écrans de verdure autour des parcs de stationnement, de stockage de matériaux ou matériels. Zone IV NA Dispositions générales : Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200m² d'espace non construit. Servitudes spéciales d'isolement Elles sont prévues en limite de zones. Elles devront comporter au – 2 rangées d'arbres de haute tige, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former un écran. Espaces boisés classés : Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du C.U.. Les constructions de toute nature y sont interdites, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du C.F. sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'Autorité compétente.	Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés. Créations d'espace planté, réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant. Supprimé Supprimé	Disposition supprimée car les articles 6 et 7 prévoient déjà des règles de recul. La disposition a été supprimée puisque la zone n'est pas concernée par des E.B.C..
--	---	--	--

3.5.4. LES ZONES AGRICOLES

3.5.4.1. LA ZONE A

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE A (activité agricole)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Différentes zones et sous zones : - UY - NC - NDa - NDb - II NA	Une seule zone A et une sous zone Aa, qui englobe les groupements bâtis nécessaire à sa gestion. .	La zone UY affectée au domaine public ferroviaire a été supprimée pour être intégrée dans la zone voisine A. La zone NC correspond à des zones réservées pour l'exploitation et l'élevage. Celle-ci par sa destination constituera la base de notre comparaison pour la zone Agricole du P.L.U. (A). Les sous zones NDa et NDb ont été supprimées et intégrées pour être intégrées dans la zone A puisque les projets ont été abandonnés. Il en est de même pour la zone IINA, les projets ont été abandonnés donc la zone II NA a été supprimée et intégrée dans la zone A du P.L.U..
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Types d'occupation du sol interdits : Opérations d'aménagement, constructions, dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, sauf ceux qui peuvent être autorisés sous conditions à l'article 2, L'Aménagement de terrains pour le camping et stationnement des caravanes, Le stationnement des caravanes Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits	Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2. De plus sont interdits les constructions et aménagements de toute nature situés dans l'axe des thalwegs (bande de 20m centrée sur cet axe), du fait du risque d'inondation pluviale.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles. Cette disposition a été ajoutée dans le but de protéger les constructions d'éventuels risques liés à l'inondation.

	ou la réalisation d'équipements publics liés à la voirie et aux réseaux. .		
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	En dépit des dispositions de l'article I, peuvent être autorisés : - Les constructions liées à une exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux salariés. Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements sont limités, suivant le nombre et le système de production de l'exploitation. Sous les réserves suivantes : ° L'exploitation doit avoir, une superficie = ou supérieure à la surface minimum pondérée, fixée par arrêté du Ministre de l'Agriculture. ° L'exploitant doit être inscrit à l'assurance maladie des exploitants agricoles, à titre principal. - l'utilisation, à des fins artisanales, de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques si : ° les constructions sont achevées depuis +de 10ans, ° par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone, ° L'établissement ne porte pas atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage, ° Les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. - Extension / l'aménagement de bâtiments industriels ou artisanaux existants peut être exceptionnellement autorisé si les conditions suivantes sont respectées : ° l'extension ne doit pas, par son importance, modifier le caractère de la zone,	1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : Dans la zone A : - installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, - les constructions et occupations du sol nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des habitations qui sont interdites Dans le secteur Aa - l'habitation de l'exploitant et les constructions nécessaires à la gestion du domaine agricole (grange, abri à matériel, entrepôt, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve de respecter tous les articles du règlement, - l'habitation pour les bâtiments repérés en rose sur le plan de zonage, - le changement de destination des bâtiments, repérés par une étoile sur le plan de zonage, en entrepôts et stockage uniquement, - l'aménagement et l'extension des bâtiments industriels existants à la date d'approbation du d'approbation du PLU, sans construction de nouveau bâtiment non agricole. Dans l'ensemble de la zone - l'aménagement et l'extension mesurée des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes. - les équipements publics ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale et forestière dans l'unité foncière dans lesquelles ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles Disposition nécessaire en raison de l'existence de bâtiments non agricoles dans la zone. Précision nécessaire pour connaître les changements de destination autorisés. Disposition nécessaire en raison de l'existence de bâtiments non agricoles dans la zone. Adaptation de la règle par rapport à la législation en vigueur.

	° l'établissement n'apporte pas de nuisance au voisinage. Si l'établissement apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire, ° si l'établissement ne s'intègre pas bien dans l'environnement, le nouveau projet doit assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits. - Les équipements publics ou d'intérêt général liés aux VRD - extension de constructions existantes, à usage d'habitation, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sont exclus du bénéfice de cette disposition : ° abris de jardins et autres locaux pouvant constituer un abri, ° constructions provisoires et caravanes, ° constructions ayant une SHON < 60m². Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u> Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> : la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	2. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits autour des aérodromes</u> : dans la zone C du P.E.B. de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toutes constructions comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit avoir un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les équipements publics ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances. <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</u> : La R.D. 301 (l'ex R.N.1) et la voie S.N.C.F. sont de type 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La R.D. 11 et la rue de la Tête-Richard sont de type 4. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à	Cet article a été complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse ...).
--	--	--	---

		usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, respect des dispositions des annexes du règlement.	
		Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse : voir plan des contraintes géotechniques en annexe du P.L.U. matérialisant les secteurs de Piscop présentant des risques de mouvement de terrain. Il importe au constructeur 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 notice jointe en annexe.	
Article 3 Accès et voirie	Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 2, doivent avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par un passage aménagé sur fonds voisin ou obtenu par l'application de l'art. 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan. A défaut d'indication, les implantations doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise. Exceptions : Ces prescriptions ne s'appliquent pas : - lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie,	Constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement aux moins = à 10 m. Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements collectifs, ° Les aménagements et les extensions des constructions existantes.	Article inchangé et adaptation des cas particuliers.

	- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD. Voies ferrées : les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à – de 30m du rail de la voie de circulation principale la + proche.	Supprimé	Cette disposition a été supprimée puisque les voies concernent une infime partie du territoire et que la vocation agricole dans cette zone est affirmée.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Aucune prescription.	1. distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le + rapproché doit au - être = à la différence d'altitude entre ces 2 points avec mini = 4 m. Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail. 2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie < 20 m². Cas particuliers Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés aux V.R.D.. Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.	Cet article a été réglementé pour s'harmoniser avec l'ensemble des autres zones, car c'est un article obligatoire dans le règlement des P.L.U..
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Aucune prescription	L'extension modérée des constructions prévue à l'article 2 doit se réaliser en accolant le nouveau volume au bâti existant.	Cet article a été réglementé pour des questions d'esthétique et de regroupement des constructions.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
Article 10 Hauteur des	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.	H maxi des constructions à usage d'habitation à partir du TN = 7 m à	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans

constructions	Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. Hauteur soumise aux restrictions des articles 6, 7 et 8. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD, n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.	l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excèdera pas 12 m.	modifications substantielles.
Article 11 Aspect extérieur	Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. 2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Tous types de constructions : Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du R.d.C. par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> Tous types de constructions : 35° < pente des toitures < 45°; pour bâtiments autres que l'habitation, pente mini = 25°. Toitures terrasses sont autorisées. Habitations : Eclairage des combles par, soit lucarnes à 2 pans ou à 3 pans, soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage. Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades

		Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H < 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Le choix du matériau de couverture doit porter sur des matériaux d'aspect tuiles ayant la couleur brun/rouge de la tuile vieillie et éventuellement d'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc...). Cheminées, capteurs solaires, pylônes, antennes, paraboles, et climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Tous types de constructions : Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Bardages métalliques et tôles ondulées, matériaux réfléchissants sont interdits. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.	
--	--	---	--

		Pour l'habitation : Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique. <u>Clôtures et portails</u> Tous types de constructions : Les clôtures sur voies d'accès doivent être dans la continuité des façades ; soit en mur plein percé d'un portail d'une H maxi = 2 m, soit un soubassement d'1/3 de H clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout maxi 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale composée d'essences locales. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein H maxi = 2 m, soit d'un grillage vert H maxi = 1,70 m sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », H maxi = 2 m, plantée sur le terrain à 0,50 m au - de la limite. En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à A.11 [façades]. 3. Disposition diverses La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de véhicules	Aucune prescription	Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.	Il est précisé que le stationnement nécessaire doit se faire sur le terrain desservi par ces places.
Article 13 Espaces libres et	Aménagement des espaces libres, plantations	Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique

plantations	Les constructions, installation ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale, leurs structures végétales réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage. Espaces boisés classés : Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'art. L.130-1 du C.U.. Les constructions de toute nature y sont interdites, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du C.F. sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'Autorité compétente.	des plantations en nombre équivalent. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés. Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés. Créations d'espace planté, réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant. Espaces boisés classés : Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'art. L.113-2 du C.U.. DISPOSITIONS DIVERSES : Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés.	mais aussi environnemental. Cette disposition est intégrée afin de préciser le type de protection à apporter aux éléments remarquables du paysage.
--------------------	--	--	--

3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

3.5.5.1. LA ZONE N

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justification

ZONE N (Naturelle)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Différentes zones et sous zones : - NCa - ND - NDa - NDd - NDe - NDf - NA	Une seule zone N et une sous zone Ne, qui correspond à des bâti et parc ayant une fonction d'accueil social, sportif et récréatif. .	La sous zone NCa correspond au château, et son parc. Vu cette destination, il est donc préférable de l'intégrer en zone naturelle plutôt qu'en zone agricole. ND correspond à des zones qui constituent un espace naturel. Cette zone par sa destination constituera la base de notre comparaison pour la zone Naturelle du P.L.U. (N), puisqu'elle en est la plus proche. Les sous zones NDa et NDd, NDe, NDf ont été supprimées et intégrées pour être intégrées dans la zone A puisque les projets ont été abandonnés. Il en est de même pour la zone NA, les projets ont été abandonnés donc la zone NA a été supprimée et intégrée dans la zone N du P.L.U. puisque son occupation correspond à un espace naturel.
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Types d'occupation du sol interdits : Opérations d'aménagement, constructions, dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2, Aménagement de terrains pour le camping et pour stationnement des	1. Rappel Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. 2. Occupations et utilisations du sol interdites Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion de celles autorisées à l'article N2. De plus sont interdits : constructions et aménagements de toute nature situés dans l'axe des thalwegs (bande de 20m centrée sur cet axe), du fait du risque d'inondation pluviale.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles

	caravanes, Stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés. Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.		
--	--	--	--

Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	En dépit des dispositions de l'article 1, peuvent être autorisés : Zone ND : - Equipements publics ou d'intérêt général liés aux V.R.D. - Extension de constructions existantes, à usage d'habitation, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement. Sont exclus du bénéfice de cette disposition : °abris de jardins et autres locaux pouvant constituer un abri, °constructions provisoires et caravanes, °constructions ayant une S.H.O.N. < 60m². Secteur NDa : Prescriptions complémentaires à la zone ND : - Equipement d'intérêt général liés à la vocation d'espace naturel de la zone, (centres aérées,...), - Equipements de tourisme, de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone, (clubs hippiques, hôtels, ...), - Logements destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance des établissements autorisés ou existants. Secteur NDe : Prescriptions complémentaires à la zone ND : - Equipements de tourisme,	1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : Dans la zone N : - installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites (ouvrage hydraulique, murs de soutènement...), - l'aménagement et l'extension mesurée des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, - l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite d'une emprise au sol de 5 %, sous réserve qu'il n'y ait pas création de d'un nouveau logement à l'intérieur du périmètre défini sur le document graphique en application de l'article L.151-13 (S.T.E.C.A.L.), - l'aménagement et l'extension des abris de jardin et piscines existants, sous réserve qu'ils soient liés à une habitation en zone U située dans la même unité foncière, dans la limite d'une emprise au sol de 5 %, - les équipements publics ou d'intérêt général s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale et forestière dans l'unité foncière dans lesquelles ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - les constructions neuves d'équipements scolaires d'intérêt collectif (salles de classe), réalisés à l'intérieur du périmètre défini sur le document graphique en application de l'article L.151-13 (S.T.E.C.A.L.), Dans le secteur Ne sont admis les constructions neuves et aménagements du bâti existant, à des fins d'équipement collectif d'accueil social, sportif et récréatif ainsi que de formation, à l'intérieur du périmètre défini sur le document	Les règles ont été adaptées afin de répondre à la législation en vigueur Définition d'un périmètre permettant la rénovation des bâtiments existants ainsi que la réalisation d'équipements scolaires d'intérêt collectif, en application de la loi du 24 mars 2014. Disposition introduite pour permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone. Définition d'un périmètre permettant l'extension des bâtiments existants ainsi que la réalisation d'équipements scolaires d'intérêt collectif, en application de la loi du 24 mars 2014
---	---	---	--

	de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone, (clubs hippiques, hôtels, ...). Secteur NDf : Prescriptions complémentaires à la zone ND : Extension et aménagement d'établissement ou installations existantes, si : - établissement ou installation existant n'apporte pas de nuisances au voisinage. Dans le cas contraire, le projet doit avoir des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire, - projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, pour mieux les intégrer à l'environnement. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u> Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> : la R.N. 1 est de type 1. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Voir annexe.	graphique en application de l'article L.151-13 (S.T.E.C.A.L.). Sont admis les aménagements nécessaires au fonctionnement correspondant à la vocation de la zone (aménagements au sol, mobilier urbain...). 2. Risques et nuisances <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits autour des aérodromes</u> : dans la courbe C du P.E.B. de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toutes constructions comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit avoir un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les équipements publics ne sont autorisés que s'ils ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme des nouvelles populations aux nuisances. <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres</u> : La R.D. 301 (l'ex-R.N. 1) et la voie S.N.C.F. sont de type 2. Dans une bande de 250 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La R.D. 11 et la rue de la Tête-Richard sont de type 4. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y	Disposition introduite pour permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone. Cet article a été adapté et complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (PEB, classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse ...).
--	---	--	--

		satisfaire, respect des dispositions des annexes du règlement. La bretelle Piscop-Paris est de type 5. Dans une bande de 10 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. <u>Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse</u> : voir plan des contraintes géotechniques en annexe du P.L.U. matérialisant les secteurs de Piscop présentant des risques de mouvement de terrain. Il importe au constructeur 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 notice jointe en annexe. Sont autorisées les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse, qualifiée de P.I.G. et soumise à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.	
Article 3 Accès et voirie	Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 2, doivent avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par un passage aménagé sur fonds voisin ou obtenu par l'application de l'art. 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	Aucune prescription.	Article supprimé car la zone est pour l'essentielle inconstructible.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan. Sans indication, les implantations doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise.	Constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins = à 10 m.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles et adaptations des cas particuliers.

	Exceptions : Ces prescriptions ne s'appliquent pas : - lors de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, - aux équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD.	Cas particuliers Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements d'intérêt public, ° Reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après sa destruction, l'emprise au sol ne pouvant pas dépasser celle des bâtiments préexistants, - les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes, l'emprise au sol ne devant pas dépasser 5 %, ° Aménagements et les extensions des constructions existantes.	
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Aucune prescription.	Les constructions doivent s'implanter à une largeur L égale à la hauteur reportée du bâtiment mesurée à l'égout du toit et à un minimum de 5 mètres des limites séparatives de propriété.	L'article 7 est obligatoire dans les P.L.U..
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Aucune prescription	L'extension modérée des constructions prévue à l'article 2 doit se réaliser en accolant le nouveau volume au bâti existant.	Cet article a été réglementé pour des questions d'esthétique et de regroupement des constructions.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Aucune prescription	L'emprise au sol des constructions, figurant sur le document graphique et délimitée conformément aux dispositions de l'article L.153-13, ne pourra pas excéder 20 %. Cas particuliers : Si l'emprise existante de ces bâtiments est supérieure ou égale à 20 % une extension modérée du bâtiment actuel pourrait être autorisée dans le respect des dispositions des autres articles du règlement de la zone N. L'emprise au sol des autres constructions visées à l'article N 2 ne pourra pas excéder 5 %.	Quelques constructions étant autorisées dans certains cas particuliers (voir art. 2) il est nécessaire de limiter l'emprise au sol compte tenu du caractère naturel de la zone.
Article 10 Hauteur des constructions	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. Hauteur soumise aux	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. CAS PARTICULIERS Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment.	Article inchangé

	restrictions des articles 6, 7 et 8. La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général, n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.	H des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée : elle résulte des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.	
Article 11 Aspect extérieur	Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages sont interdites. Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.	1. Disposition générales Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. 2. Aspect architectural <u>Volumes - niveau d'implantation :</u> Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon. Le niveau bas du R.d.C. par rapport à la cote moyenne du TN, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m. <u>Toitures :</u> 35° < pente des toitures < 45° ; pour bâtiments autres que l'habitation, pente mini = 25°. Toitures terrasses sont autorisées. Eclairage des combles par, soit lucarnes à 2 pans ou à 3 pans, soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage. Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites. Toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent avoir la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant. Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H < 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Le choix du matériau de couverture	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades

		doit porter sur des matériaux d'aspect tuiles ayant la couleur brun/rouge de la tuile vieillie et éventuellement d'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc...). Cheminées, capteurs solaires, pylônes, antennes, paraboles, et climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. <u>Façades</u> Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Bardages métalliques et tôles ondulées, matériaux réfléchissants sont interdits. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade. Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique. <u>Clôtures et portails</u>	
--	--	--	--

		Les clôtures sur voies d'accès doivent être dans la continuité des façades ; soit en mur plein percé d'un portail d'une H maxi = 2 m, soit un soubassement d'1/3 de H clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout maxi 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale composée d'essences locales. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein H maxi = 2 m, soit d'un grillage vert H maxi = 1,70 m sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », H maxi = 2 m, plantée sur le terrain à 0,50 m au - de la limite. En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à N.11 [façades]. 3. Disposition diverses La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	
Article 12 Stationnement de véhicules	Aucune prescription	Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.	Il est précisé que le stationnement nécessaire doit se faire sur le terrain desservi par ces places.
Article 13 Espaces libres et plantations	Aménagement des espaces libres, plantations Dispositions générales Constructions, installation ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale, leurs structures végétales réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.	Obligation de planter - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés. Végétation Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.

	Espaces boisés non classés Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêt ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état. Espaces boisés classés : Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'art. L.130-1 du C.U.. Les constructions de toute nature y sont interdites, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du C.F. sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'Autorité compétente.	différents secteurs de la commune doivent être préservés. Créations d'espace planté, réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant. Supprimé Espaces boisés classés Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'art. L.113-2 du C.U.. DISPOSITIONS DIVERSES : Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés.	Cette disposition est supprimée car le P.L.U. protège les E.B.C. et les zones naturelles. Il ne paraît pas nécessaire d'apporter des protections supplémentaires. Cette disposition est intégrée afin de préciser le type de protection à apporter aux éléments remarquables du paysage.
--	---	--	--

3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS

3.5.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les articles 13 rappellent que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

3.5.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le texte précise le régime juridique applicable aux éléments remarquables du paysage, désignés au titre de l'article L.151-23 :

- « *Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit préservé, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes* » (dans la zone UA) ;
- « *Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés* » (dans les zones A et N).

Une disposition similaire est adaptée aux arbres remarquables isolés, repérés sur le document graphique au titre du même article L.151-23.

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

3.5.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables patrimoine architectural ou monumental, désignés au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme : « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

3.5.6.I. LES BÂTIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER D'AFFECTATION

Le territoire agricole de PISCOP (le secteur Aa de la ferme de Blémur) possède un bâtiment agricole, dont la protection est justifiée par sa qualité architecturale ou son importance patrimoniale, et trois hangars, dont le maintien est souhaité pour leur intérêt économique.

L'article 2 de la zone A a permis « *l'habitation pour les bâtiments repérés en rose sur le plan de zonage* », et « *le changement de destination des bâtiments repérés avec une étoile sur le plan de zonage, en entrepôts et stockage uniquement* », en application de l'article L.151-11, al. 2°, du Code de l'Urbanisme et des dispositions complétées par la loi du 13 octobre 2014.

Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du P.L.U..

3.5.6.J. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13

Le territoire naturel de PISCOP possède une ou plusieurs constructions qui font l'objet d'un secteur repéré au document graphique selon les dispositions de l'article L.151-13. Le repérage par ces périmètres donne une possibilité d'implantation de constructions, d'aires d'accueil et de résidences démontables dont les hauteurs, l'implantation, et la densité sont définies dans le règlement. Ces périmètres sont des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (S.T.e.C.A.L.). Cette démarche permettra aux constructions d'évoluer et d'être renouvelées.

L'article N2 prévoit :

- « *L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite d'une emprise au sol de 5 %, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement à l'intérieur du périmètre défini sur le document graphique en application de l'article L.151-13 (STECAL) » ;*
- « *Les constructions neuves d'équipements d'intérêt collectif scolaires (salles de classe) réalisés à l'intérieur du périmètre défini sur le document graphique en application de l'article L.151-13 (STECAL) ».*

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-1, al. 3, du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. expose la manière dont le plan prend en compte le souci (sic) de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 4^{ème} :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les grands objectifs stratégiques de la Commune de PISCOP.

Parmi ceux-ci, rappelés dans le chapitre P.3. du premier volet, apparaissent la protection des espaces agricoles et naturels (91 % du territoire communal dans le cadre du P.O.S.), et le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le sous-chapitre 3.2.3. du présent volet ou titre.

Toutefois, dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés (la programmation urbaine), puis sur la conception du projet urbain (le P.A.D.D.), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces opposables directement aux pétitionnaires (le règlement et son document graphique).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a donc un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, du grand paysage et du paysage vernaculaire, comme les mesures de mise en valeur des parcs de Châteauvert et de Blémur, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'activité humaine.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, a évalué la menace potentielle sur l'environnement, et intégré, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

La commune de PISCOP est caractérisée par des milieux au fort intérêt écologique : Les Z.N.I.E.F.F. de type I et de type II, les espaces naturels sensibles, et le site inscrit du Massif des Trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency, et de leurs Abords. La préservation des espèces animales, des essences végétales, et des biotopes, impose un zonage ample et des règles strictes ; la limitation de l'étalement urbain et les différentes orientations du P.L.U. accompagnent le maintien de l'intégrité de ces sites.

4.2. LES MESURES PRISES

4.2.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Depuis la « Loi S.R.U. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec les lois et règlements de portée supérieure ; depuis la « Loi U.H. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec celles de l'article L.101-2 et des documents supra-communaux listés par l'article L.131-4.

Cette relation de compatibilité reste toutefois obligatoire dans les faits.

4.2.1.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.CO.T.

Par son schéma des orientations générales, le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'Ouest de la Plaine de France affecte au territoire de PISCOP des objectifs majeurs :

- La protection des « cœurs majeurs » déterminés par le S.Co.T. (les Z.N.I.E.F.F. de type 1, les E.N.S.), et des cœurs complémentaires (les Z.N.I.E.F.F. de type II), qui concernent essentiellement la forêt de Montmorency (S.Co.T., D.O.O., pages 27 et 28) ;
- La préservation des « espaces-relais » déterminés par le S.Co.T. (S.Co.T., D.O.O., page 29) ;
- La transition entre les espaces urbanisés et les espaces-relais, déterminés par le S.Co.T., comme le domaine de Châteauvert ;
- Le traitement du « point d'attention » au croisement entre le corridor écologique et l'ancienne route nationale (S.Co.T., D.O.O., page 46) ;
- Le développement d'un secteur « d'évolution résidentielle » pour du renouvellement urbain, que le document graphique situe au cœur des parties déjà urbanisées du village (S.Co.T., D.O.O., page 107) .

Le P.L.U. transcrit les dispositions supra-communales du S.Co.T. par les mesures suivantes :

- Les « cœurs majeurs » et les cœurs complémentaires sont inscrits dans une vaste zone naturelle, et souvent couverts par des espaces boisés classés ;
- Les espaces-relais sont protégés par la bande inconstructible des 50 mètres autour des massifs forestiers ;
- Le domaine de Châteauvert, comme celui de Blémur, sont protégés au titre de l'article L.151-19 ;
- Le « point d'attention » est amélioré par la suppression du secteur ND f du P.O.S., et par la restitution envisagée de l'allée domaniale du château du Luat ;

4.2.1.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES NORMES INCORPORÉES DANS LE S.CO.T.

Le S.Co.T. de l'Ouest de la Plaine de France est, en quelque sorte, « l'écran » qui dispense le P.L.U. d'être compatible directement avec le P.E.B. de l'aéroport de Roissy-en-France ¹⁰, avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France, avec le Plan Climat-Energie Territorial (P.C.E.T.) d'Ile-de-France, avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, et avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du Croult-Enghien-Vieille-Mer : Dès lors qu'il est compatible avec le S.Co.T., le P.L.U. est réputé compatible avec les normes supra-intercommunales.

4.2.2. LES MESURES PRISES POUR PALLIER LES OUBLIS OU LES INSUFFISANCES DU P.O.S.

Dans le règlement, les articles 6 et 7 ont été ajoutés lorsque le P.O.S. n'en n'était pas pourvu.

Les articles 13 relatifs aux espaces verts ont été complétés.

Des précisions ont été apportées dans les articles 4 (eaux et assainissement) et dans les articles 11 (aspect des constructions).

Des dispositions ont été rajoutées aux articles 2 pour rappeler les contraintes du P.E.B. et les risques liés à la dissolution du gypse.

¹⁰ . Le P.E.B. est à la fois une norme supra-intercommunale contraignant le S.Co.T., donc indirectement le P.L.U., une norme supra-communale contraignant directement le P.L.U., et une servitude d'utilité publique...

4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

4.3.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, la qualité de l'air et la prévention des pollutions aériennes.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les activités industrielles et les transports, et principalement les transports routiers.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes.

Le P.A.D.D. prévoit une densification des espaces urbanisés, susceptible de réduire les pollutions aériennes : Une ville compacte réduit les émissions des sources fixes, et, si elle n'impacte pas les projections des sources mobiles, réduit la mobilité, donc les émissions de ces sources.

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces », notamment autour de la forêt de Montmorency. Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements de faible amplitude.

En outre, le règlement module les normes en matière de places de stationnement dans les espaces urbanisés. Ces règles visent à réglementer le nombre de places conformément aux dispositions des lois A.L.U.R. et Grenelle II, mais tout en tenant compte du fait que la commune est faiblement desservie par les transports en commun.

Ces dernières dispositions seront des mesures compensatoires à l'accroissement de la pollution aérienne du fait de la circulation.

Les dispositions du P.A.D.D. et du règlement sont des mesures compensatoires à l'accroissement de la pollution aérienne du fait de la circulation routière.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet marginal sur la qualité de l'air à PISCOP.

4.3.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en second lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones agricoles, naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

Les O.A.P. encadrent l'aménagement des secteurs soumis au renouvellement urbain, et limitent le risque de faire subir au sol naturel des mouvements importants, susceptibles de perturber la perception du relief.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », communes aux diverses zones, précise que « *sont interdits [...] les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits [...]* ».

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune de PISCOP, rappelés dans le chapitre P.3. du premier volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains, à l'exception des zones artisanales et commerciales de « La Baronne », dans le groupement de Pontcelles.

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à PISCOP est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols.

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagement urbain, dès lors que sont respectés les axes d'écoulement des eaux pluviales ; or ces derniers suivent les thalwegs des vallons, qui sont inscrits, soit dans la zone agricole, soit dans la zone naturelle.

Le document graphique maintient ainsi les vastes espaces réservés à l'exploitation agricole. Sont ainsi classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le document graphique maintient aussi les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, destinés à être préservés, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'exploitation de la ressource forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont ainsi classés dans la zone « N », les espaces forestiers et les espaces sensibles, inclus dans les Z.N.I.E.F.F..

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées [...]* ». Il ajoute que « *une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public, avec un débit de fuite global de 0,7 litre par seconde et par hectare de parcelle) [...]* ».

Des règles similaires sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

4.3.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement à PISCOP concerne, enfin, la gestion des eaux.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel.

Ces orientations du P.A.D.D. contribuent à écarter le risque de pollution industrielle – nouvelle - des eaux.

Le maintien et le renforcement des trames vertes et bleues contribuent à la prise en charge des ruissellements, comme à la décantation et à la dépollution des eaux au cours de leur cheminement, notamment entre le plateau forestier et la vallée du rû de Pontcelles.

Le document graphique inscrit les vallons du Clos-Tain, du Poirier-Pateleux, et des Cent-Arpents, soit dans la zone agricole, soit dans la zone naturelle. La protection liée au régime de la zone agricole de la plaine du Luat englobe les abords du cours d'eau et contribue à la protection des eaux de cette rivière.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel, même dans la zone agricole et dans la zone naturelle, « *le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées [...]* ». Il ajoute que « *une régulation des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (infiltration in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public, avec un débit de fuite global de 0,7 litre par seconde et par hectare de parcelle) [...]* ». Le règlement pose ainsi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privés, sauf dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Le P.L.U. n'aura pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et des nappes aquifères.

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

4.3.4. LES EFFETS SUR LES ÉNERGIES FOSSILES ET LES MESURES PRISES POUR DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont encore peu mises en œuvre sur le territoire communal de PISCOP, malgré le développement récent de certaines filières. Les principales consommations énergétiques découlent de la domination de l'habitat individuel aussi bien

que de la quasi-absence des transports collectifs. Les enjeux concernent la réduction de ces consommations énergétiques aussi bien que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le P.A.D.D. privilégie le renouvellement urbain dans le centre et limite l'étalement urbain dans les « confins ». Ces dispositions ont une incidence positive sur la réduction des consommations énergétiques, et notamment sur l'usage de la voiture particulière pour les déplacements nychtéméraux : La concentration de la population dans un espace urbain densifié, proche d'un centre mixte, équipé, et desservi, améliore les rendements des bâtiments et diminue les trajets motorisés.

Le règlement favorise le recours aux agencements suscitant des économies (la mitoyenneté, l'isolation), aux sources utilisant des énergies renouvelables (le soleil, le vent, la biomasse), et aux dispositifs permettant le tri sélectif des déchets ménagers...

4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

4.4.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Par la suppression des zones NA du P.O.S., le P.L.U. limite l'impact des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones agricoles ou naturelles.

En outre, si le P.A.D.D. prône la densification des espaces déjà urbanisés, le règlement applicable aux zones urbaines protège les cœurs des îlots contre leur densification excessive, afin de conserver aux espaces urbains, leur caractère rural.

Le règlement applicable à la zone N protège les massifs forestiers du « mitage », en prévoyant une quasi-inconstructibilité.

Enfin, le règlement applicable à la zone A préserve ces espaces naturels du « cloquage », en prévoyant une quasi-inconstructibilité des vallons et de la plaine, et en concentrant la constructibilité sur les abords des sièges existants, dans des secteurs spécifiques A a.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira pas par une diminution excessive des zones agricoles, naturelles, ou forestières, ni par une consommation excessive d'espaces naturels interstitiels.

4.4.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIODIVERSITÉ

4.4.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE

Le territoire de PISCOP ne comprend aucune zone ni essence protégées à un titre particulier.

Dans les espaces agricoles et naturels, le P.A.D.D. garantit la pérennité des habitats existants par le maintien de la forêt de Montmorency, ainsi que les Z.N.I.E.F.F. dans la zone naturelle et forestière, et parmi les espaces boisés classés.

Compte tenu de leur vocation ornementale, la protection des parcs de Châteauvert et de Blémur, cependant, est mieux assurée par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune, qui sont souvent des éléments remarquables de la flore.

Enfin, le règlement notamment les articles 9 et 13 applicables aux zones urbaines, prévient l'imperméabilisation des sols et impose le verdissement des cœurs des îlots.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

4.4.2.2. LES EFFETS SUR LA FAUNE

À PISCOP, la faune est une faune commune dans les espaces ruraux, et n'est pas protégée à un titre quelconque : Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

Le P.L.U. préserve la continuité des vastes zones naturelles et agricoles, d'ouest en est, ce qui renforce une continuité beaucoup plus importante, allant de la forêt de Montmorency à la forêt d'Ecouen. Cette grande continuité – cette grande coupure d'urbanisation – marque le front septentrional de l'agglomération parisienne (Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt, Villiers-le-Bel). La protection des grands domaines boisés de Châteauvert, de Blémur, de Pontcelles, et du Luat, contribue à renforcer cette suite d'espaces naturels.

Dans la mesure où le document d'urbanisme conserve globalement les espaces naturels et agricoles du P.O.S., la mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet négligeable sur la faune et sur la bio-diversité.

4.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

Les règles applicables à la zone C du P.E.B., qui couvre la majeure partie des espaces urbanisés de PISCOP, limite les extensions de l'espace urbanisé du territoire communal. Elles confortent la commune dans sa position de village protégé, disposant de larges enclaves d'espaces naturels ou agricoles, en marge des grandes continuités d'urbanisation.

Du fait de la limitation apportée au développement potentiel des trois groupements (Piscop, Blémur, Pontcelles), les dispositions du règlement concernent principalement la requalification du bâti existant et l'optimisation des quelques parcelles disponibles dans les périmètres urbanisés.

Le secteur correspondant au bourg de PISCOP est ainsi l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.L.U. : Le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce secteur en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur implantation, leur gabarit, et leur aspect, mais en assurant, par les articles 6, une « porosité » des fronts bâtis sur les voies publiques.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune, au titre de l'article L.151-19. Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette. Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

Enfin, la restructuration des zones d'activités, déjà anciennes, donne l'occasion de revoir à la fois leur organisation et leur aspect architectural. L'O.A.P., complétée par le règlement, est l'outil idoine pour rehausser à l'horizon du P.L.U., la qualité urbaine et architecturale de l'entrée principale sur le territoire de Piscop (depuis la R.D. 301).

Le P.L.U. aura donc un effet positif sur la lisibilité de l'espace urbain dans son environnement naturel.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc une incidence protectrice sur la mise en valeur du patrimoine urbain et bâti de PISCOP.

4.6. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 1999 (les M.O.S.) ou en 2000 (le recensement agricole), des données constatées en 2009 ou en 2010, et les données comparables en 2019 ou 2020.

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire (source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. (source : I.A.U.) ;
- Les données des recensements agricoles (source : Base AGRESTE) ;
- Les données des R.G.P. (source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques ;
- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...

4.7. LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PAR LE P.L.U.

Dans la mesure où le P.L.U. ne délimite aucune zone ouverte à l'urbanisation, aucun site n'est susceptible d'être impacté par le P.L.U., d'une manière significative.