



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

<b>3. LA STRATEGIE ET LA REGLE.....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
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
 <b>LES CHOIX OPERES DANS L'ELABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN .....</b>	 <b>23</b>
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
 <b>4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	 <b>125</b>
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<sup>ème</sup>, comme le requiert l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme <sup>1</sup>, « [...] *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<sup>ème</sup> 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.

---

<sup>1</sup> . 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<sup>er</sup> 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'Urbanisme<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>2</sup>. 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<sup>er</sup> 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 <sup>3</sup> :

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 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<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, et 3<sup>e</sup>, 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<sup>er</sup> 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 ] ;

---

<sup>3</sup> . 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 <sup>4</sup> ;
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.

---

<sup>4</sup> . 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.123-9<sup>5</sup> 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 ;

---

<sup>5</sup> . 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<sup>er</sup> 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 arrêtaient la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêtaient 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 faitage ( 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 édilicitaire 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup>, 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<sup>e</sup> 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 materiaæ* 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. Hocreître, *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<sup>er</sup> paragraphe de l'article L.152-1, et « compatible » avec l'O.A.P., comme le prévoit le 2<sup>e</sup> 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.123-14<sup>6</sup> 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 ».

---

<sup>6</sup> . 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<sup>er</sup> 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 2<sup>nd</sup> « *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.123-4<sup>7</sup> 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.

---

<sup>7</sup>. 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<sup>er</sup> 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 :

<b>ZONAGE DU P.O.S.</b>	<b>SUPERFICIE ( en hectares ) *</b>	<b>ZONAGE DU P.L.U.</b>	<b>SUPERFICIE ( en hectares )</b>	<b>ÉVOLUTION ( en hectares )</b>
<b>ZONES URBAINES</b>				
<b>UA</b>	<b>8,18</b>	<b>UA</b>	<b>9,70</b>	
		<b>UD</b>	<b>4,90</b>	
		<b>UE</b>	<b>3,52</b>	
<b>UG</b>	<b>1,20</b>			
<b>UH</b>	<b>16,70</b>	<b>UC</b>	<b>13,40</b>	
<b>UY</b>	<b>0,20</b>			
		<b>UI</b>	<b>4,25</b>	
<b>Total partiel</b>	<b>26,28</b>	<b>Total partiel</b>	<b>35,77</b>	<b>+ 9,49</b>
<b>ZONES À URBANISER</b>				
<b>NA</b>	<b>4,96</b>			
<b>I NA</b>	<b>1,30</b>			
<b>II NA</b>	<b>0,90</b>			
<b>III NA</b>	<b>1,60</b>			
<b>IV NA</b>	<b>2,30</b>			
<b>Total partiel</b>	<b>11,06</b>	<b>Total partiel</b>	<b>0,00</b>	<b>- 11,06</b>
<b>ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>				
<b>NB</b>	<b>0,50</b>			<b>- 0,50</b>
<b>NC &amp; ND</b>	<b>369,20</b>	<b>A</b>	<b>128,32</b>	<b>n.s.</b>
<b>ND</b>	<b>0,82</b>	<b>N</b>	<b>250,42</b>	<b>n.s.</b>
<b>Total partiel</b>	<b>370,52</b>	<b>Total partiel</b>	<b>378,74</b>	<b>+ 8,22</b>
<b>TERRITOIRE COMMUNAL</b>				
<b>Total général</b>	<b>407,86</b>	<b>Total général</b>	<b>414,52 **</b>	

\* . 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-Arpens, 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<sup>e</sup> ( 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 <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
3	Elargissement du chemin Notre-Dame	Commune	150 m <sup>2</sup>
4	Allée piétonnière entre la rue de la Libération et l'école	Commune	165 m <sup>2</sup>
$\Sigma$			<b>625 m<sup>2</sup></b>

*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 m<sup>2</sup>.

### 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 :

<b>ZONE</b>	<b>DÉSIGNATION DU SITE</b>	<b>MOTIF</b>
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.

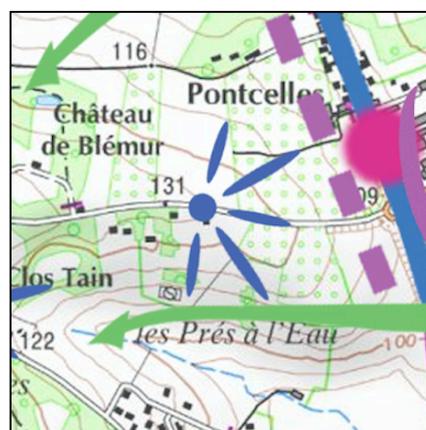
Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage, les premiers par une teinte pleine mauve, les seconds par une étoile.

#### 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 <sup>8</sup> ) ;
- 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 <sup>9</sup> ), 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.

---

<sup>8</sup> . 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...

<sup>9</sup> . 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 alluvionnaire 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 Bruit ( 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 ».

<b>Article 4 : desserte par les réseaux</b>		
<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
<p><b>1. Eau potable</b></p> <p>Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.</p> <p>En zone NC et ND :</p> <p>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.</p> <p><b>2. Assainissement</b></p> <p>a) eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.</p> <p>b) eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</p>	<p><b>1. Alimentation en eau potable</b></p> <p>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.</p> <p>En zone A et N ajout :</p> <p>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</p> <p><b>2. Assainissement</b></p> <p>a) eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>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.</p> <p>b) eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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)</p>

<p><b>3. Autres réseaux</b> Aucune prescription.</p>	<p>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.</p> <p>( Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du Croult et du Petit-Rosne ).</p> <p>La réutilisation des eaux pluviales est recommandée, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.</p> <p><b>3. Autres réseaux</b></p> <p>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.</p>	<p>Cette recommandation est intégrée afin d'inciter à l'utilisation de l'eau de pluie dans un objectif de développement durable.</p>
--	--	--

#### *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 Picsop, 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 <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- Dépôts de toute nature sauf ceux liés aux activités autorisées,</li> <li>- L'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes,</li> <li>- Le stationnement des caravanes,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage,</li> </ul> <p>Le reste est inchangé</p>	Article inchangé sauf cette correction mineure.
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol sous conditions</b>	<p><b>En dépit des dispositions de l'article 1 peuvent être autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- L'utilisation à des fins artisanales, de locaux</li> </ul>	<p><b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes avec une habitation par unité foncière.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> par construction et par terrain.</li> <li>- Création d'installations classées, si elles sont liées aux activités de l'agglomération (chaufferies d'immeubles, ateliers de</li> </ul>	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...).

	<p>agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° constructions existantes doivent être achevées depuis + de 10 ans.</li> <li>° 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.</li> <li>° les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <p><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.</p> <p><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.</p>	<p>réparation automobile n'excédant pas 500 m<sup>2</sup> de S.d.P.), ou si elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, d'une S.d.P. maxi = 500 m<sup>2</sup>, et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et n'apportent aucune gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>2. Risques et nuisances</b></p> <p>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.)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><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,</p>	
--	---	--	--

		installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.	
Article 3 <b>Accès et voirie</b>	<p><b>1. Accès</b></p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée.</p> <p>A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins conformément à l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé pour apporter la moindre gêne à la circulation publique</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>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.</p>	<p><b>1. Accès</b></p> <p>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.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>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.</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>Inchangé</p>	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p><b>Zone UA</b></p> <p><b>I. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :</b></p> <p>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.</p> <p><b>II. Implantation par rapport aux voies privées :</b></p> <p>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.</p> <p><b>Secteur UAa</b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit être édifée</p>	<p>1. Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement actuel ou futur des voies, dans la continuité du bâti existant,</li> <li>- soit en continuité d'un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et en retrait de l'alignement,</li> <li>- soit en observant une marge de reculement au moins = à 4 mètres. Ce recul peut être porté à 5 mètres au niveau des portails.</li> </ul> <p>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 ).</p>	<p>Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.</p> <p>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.</p> <p>Deux schémas ont été ajoutés afin de faciliter la compréhension de la règle.</p>

	<p>dans une bande de 40m à partir de l'alignement.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° 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.</li> <li>° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Inchangés</p>	
<p>Article 7</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Aucune prescription</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Lorsque la construction est édifée en limite séparative, aucune ouverture de baie n'est possible, même dans le cas d'une ouverture en toiture. Les éclairagements par châssis non ouvrant avec verre translucide ou pavé de verre sont considérés comme ne constituant pas une baie.</p>	<p>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.</p> <p>Au-delà de 15 m afin de protéger les cœurs d'îlots, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives.</p>

		<p><b>Cas particuliers</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Exceptions pour les annexes (qui sont souvent nécessaire et d'un gabarit suffisamment modeste pour ne pas créer de gêne).</p>
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>Aucune prescription</p>	<p>Aucune prescription</p>	<p>Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.</p>
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Aucune prescription</p>	<p>Emprise au sol maxi = 40 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Limitation de l'emprise au sol pour aérer le tissu urbain et favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p>
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.</p> <p>La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.</p> <p>Si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.</p>	<p>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.</p> <p>H maxi des constructions à usage d'annexe ou de garage = 3,50 m à l'égout du toit.</p> <p>Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p>Hauteur soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Inchangés</p>	<p>Article inchangé à l'exception de quelques précisions.</p>
<p>Article 11</p> <p><b>Aspect extérieur</b></p>	<p>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</p>	<p><b>1. Disposition générales</b></p> <p>Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades.</p>

	<p>lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.</p>	<p><b>2. Aspect architectural</b></p> <p><u>Volumes - niveau d'implantation :</u></p> <p>Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon.</p> <p>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.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>35° &lt; pente des toitures &lt; 45° ; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente mini = 25°.</p> <p>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 doivent rester près du faitage.</p> <p>Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H &lt; 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente.</p> <p>Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>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,...).</p> <p>Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes,</p>	<p>La réglementation des pentes des toitures garantit le maintien de la volumétrie traditionnelle des bâtiments dans le centre ancien.</p>
--	---	---	--

	<p><u>Clôtures</u></p> <p>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.</p>	<p>les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Clôtures et portails</u></p> <p>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.</p>	<p>La réglementation des façades, et, en particulier, des matériaux, garantit le maintien d'une unité morphologique au long des rues dans le centre ancien.</p>
--	---	--	---

		<p>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.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UA.11 [façades].</p> <p>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).</p> <p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>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.</p>	
<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p>Aucune prescription</p>	<p><b>Nombre d'emplacements</b></p> <p><u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>2 places de stationnement / logement.</p> <p>1 place en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p><u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u></p> <p>Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.</p> <p><u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt</u></p> <p>1 place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante</p>	<p>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.</p>

		<p>pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.</p> <p><u>Constructions à usage commercial</u></p> <p>S.d.P. &gt; 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.d.P. de l'établissement.</p> <p><u>Hôtels restaurants</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 chambre d'hôtel,</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p><u>Etablissements d'enseignement</u></p> <p>Il sera créé 1 place de stationnement par classe.</p> <p>La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p><b>Aménagement des espaces libres, plantations</b></p> <p><b>Dispositions générales</b></p> <p>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 / 100m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p>	<p><b>Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</li> <li>- Les espaces non bâtis doivent être plantés.</li> <li>- Les aires de stationnement doivent être plantées avec au – 1 arbre par 50m<sup>2</sup> de terrain sans nuire à l'utilisation normale des places mises à disposition.</li> </ul> <p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p> <p>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</p>	<p>L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.</p>

		<p>remplacés par des essences équivalentes.</p> <p>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</p>	
--	--	---	--

## 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 <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Zone UH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- Dépôts de toute nature sauf ceux liés aux activités autorisées,</li> <li>- L'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes,</li> <li>- Le stationnement des caravanes,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.</li> </ul>	<b>Zone UC</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage,</li> </ul> <p>Le reste est inchangé</p>	Article inchangé sauf cette correction mineure.
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol sous conditions</b>	<b>Risques et nuisances</b>	<b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes</li> <li>- Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, si elles constituent le complément de l'habitation d'un artisan.</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul> <b>2. Risques et nuisances</b> <p><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.</p>	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...).

	<p><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.</p>	<p>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.)</p> <p>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.</p> <p><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.</p>	
<p>Article 3 <b>Accès et voirie</b></p>	<p>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.</p> <p><b>1. Accès</b></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne</p>	<p>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.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>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.</p> <p>Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte sont les suivantes :</p> <p><b>1. Accès particuliers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 3,5 m de largeur,</li> <li>- Avoir - de 50 m de longueur,</li> </ul>	<p>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.</p>

	<p>un passage sur les fonds de ses voisins conformément à l'article 682 du Code Civil.</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>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.</p> <p>Longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers maxi 50 m.</p> <p>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.</p> <p>Prescription qui limite la longueur à 50 m des voies en impasses ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.</p>	<p>- Desservir au + 5 logements, ou des établissements occupant au + 10 personnes.</p> <p><b>2. Voies secondaires :</b></p> <p>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 &lt; 50m avec une bonne visibilité.</p>	
<p>Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Les constructions ne peuvent être édifiées à - de 4m de l'alignement.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° 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.</li> <li>° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement &gt; à 5 m.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,</li> <li>° Les aménagements et les extensions des constructions existantes,</li> <li>° Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.</p> <p>Le recul de 5 mètres correspond mieux à la typologie de la zone que celui de 4 mètres.</p>
<p>Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>L'implantation doit tenir compte de l'orientation, de la topographie du terrain, des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.</p> <p><b>Règle générale</b></p>	<p>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.</p> <p>Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclaircissement des</p>	<p>Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.</p> <p>Toutefois il est apparu que la règle était trop complexe elle a été simplifiée afin</p>

	<p><b>applicable aux marges d'isolement</b></p> <p>Constructions doivent respecter :</p> <p>L marge d'isolement au moins = à H construction par rapport au niveau du TN au droit des limites séparatives avec mini = 4 m.</p> <p>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.</p> <p><u>Terrains avec <math>L_{\text{façade}} \leq 20</math> m</u></p> <p>Constructions peuvent être édifiées au - sur une limite latérale. Sur les autres limites, marges d'isolement doivent être respectées.</p> <p><u>Terrains avec <math>L_{\text{façade}} &gt; 20</math> m</u></p> <p>Constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, elles doivent respecter les marges d'isolement.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Construction en limite séparative si l'1 des 2 conditions est respectée :</p> <p>° H totale mur construit au droit de la limite <math>\leq 2,6</math> m</p> <p>° 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.</p> <p>Règles d'implantation du présent article non applicables :</p> <p>° aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,</li> </ul>	<p>pièces principales ou de travail.</p> <p>2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie &lt; 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>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.</p>	<p>d'uniformiser son application.</p> <p>Pas de modification substantielle, la rédaction est simplifiée.</p>
--	--	--	--

	<p>- qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.</p> <p>° aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</p>		
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>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.</p>	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le régler.
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p><b>Zone UH</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la propriété.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements ou d'intérêt</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</p>	Article inchangé et adaptation des cas particuliers.

	général, liés à la voirie et aux réseaux divers.		
<b>Article 10</b> <b>Hauteur des constructions</b>	<p>H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p>La hauteur est soumise aux restrictions des articles 6, 7.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>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, <b>si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.</b></p>	Article inchangé à l'exception de quelques précisions.
<b>Article 11</b> <b>Aspect extérieur</b>	<p>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.</p>	<p><b>1. Disposition générales</b></p> <p>Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2. Aspect architectural</b></p> <p><u>Volumes - niveau d'implantation :</u></p> <p>Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon.</p> <p>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.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>35° &lt; pente des toitures &lt; 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente mini = 25°.</p> <p>Toitures terrasses sont autorisées. Eclairage des combles par, soit de lucarnes à 2 pans ("paysanne", jacobine, ou à cheval) 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</p>	<p>L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades.</p> <p>La réglementation des pentes des toitures garantit le maintien de la volumétrie traditionnelle des bâtiments.</p> <p>Elle n'exclut pas pour autant des volumes plus contemporains ( toitures-terrasses )</p>

	<p>doivent rester près du faitage.</p> <p>Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H &lt; 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente.</p> <p>Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>La réglementation des façades, et, en particulier, des matériaux, garantit le maintien d'une unité morphologique au long des rues.</p>
--	--	---

	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures à l'alignement 1,5m &lt; H &lt; 2 m et ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.</p>	<p>interdits.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Clôtures et portails</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UC.11 [façades].</p> <p>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).</p> <p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur</p>	
--	--	---	--

		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 <b>Stationnement de véhicules</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Nombre d'emplacements</b></p> <p><u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>2 places de stationnement / logement.</p> <p>1 place en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p><u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u></p> <p>Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.</p> <p><u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt</u></p> <p>1 place de stationnement pour 2 emplois. aménagement d'1 surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.</p> <p><u>Constructions à usage commercial</u></p> <p>S.d.P. &gt; 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.d.P. de l'établissement.</p> <p><u>Hôtels restaurants</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 chambre d'hôtel,</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p><u>Etablissements d'enseignement</u></p> <p>Il sera créé 1 place de stationnement par classe.</p> <p>La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	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 <b>Espaces libres et</b>	<b>Aménagement des espaces libres, plantations</b>	<p><b>Espaces boisés classés</b></p> <p>Les E.B.C. figurant au plan sont</p>	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation,

<p><b>plantations</b></p>	<p><b>Dispositions générales :</b> 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 m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p> <p><b>Espaces boisés non classés :</b> 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.</p>	<p>soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du C.U..</p> <p><b>Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.</li> </ul> <p>Supprimé</p> <p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p>	<p>dans un souci esthétique mais aussi environnemental.</p> <p>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.</p>
---------------------------	---	---	--

## 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 <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Secteur UHa</b> 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.	<b>Zone UD</b> - 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 <b>Occupation et utilisation du sol sous conditions</b>	<b>Risques et nuisances</b>	<b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b> - 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.  <b>2. Risques et nuisances</b>  <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...).

	<p><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.</p>	<p>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.).</p> <p>Supprimé</p>	
<p>Article 3 <b>Accès et voirie</b></p>	<p>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.</p> <p><b>1. Accès</b></p> <p>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.</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>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.</p> <p>Longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers maxi 50m.</p>	<p>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.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>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.</p> <p>Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte sont les suivantes :</p> <p><b>1. Accès particuliers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au - 3,5 m de largeur,</li> <li>- Avoir - de 50 m de longueur,</li> <li>- Desservir au + 5 logements, ou des établissements occupant au + 10 personnes.</li> </ul> <p><b>2. Voies secondaires :</b></p> <p>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 &lt; 50m avec une bonne visibilité.</p>	<p>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.</p>

	<p>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.</p> <p>Prescription qui limite la longueur à 50 m des voies en impasses ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.</p>		
<p>Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Les constructions ne peuvent être édifiées à - de 4 m de l'alignement.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° 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.</li> <li>° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement &gt; à 5 m.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,</li> <li>° Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.</p> <p>Le recul de 5 mètres correspond mieux à la typologie de la zone que celui de 4 mètres.</p>
<p>Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>L'implantation doit tenir compte de l'orientation, de la topographie du terrain, des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.</p> <p><b>Règle générale applicable aux marges d'isolement</b></p> <p>Constructions doivent respecter :</p> <p>L marge d'isolement au moins = à H construction par rapport au niveau du TN au droit des limites séparatives avec mini = 4 m.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie &lt; 20 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles.</p> <p>Toutefois il est apparu que la règle était trop complexe elle a été simplifiée afin d'uniformiser son application.</p>

	<p>baies dont l'appui est situé à + de 1,9 m au-dessus du plancher.</p> <p><u>Terrains avec façade ≤ 20 m</u></p> <p>Constructions peuvent être édifiées au - sur une limite latérale. Sur les autres limites, marges d'isolement doivent être respectées.</p> <p><u>Terrains avec façade &gt; 20 m</u></p> <p>Constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, elles doivent respecter les marges d'isolement.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Construction en limite séparative si l'1 des 2 conditions est respectée :</p> <p>° H totale mur construit au droit de la limite ≤ 2,6 m</p> <p>° 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.</p> <p>Règles d'implantation du présent article non applicables :</p> <p>° aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,</li> <li>- qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.</li> </ul> <p>° aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</p>	<p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'extension des constructions existantes, les ouvertures doivent être à + de 4 m de la limite séparative.</p>	<p>Pas de modification substantielle, la rédaction est simplifiée.</p>
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes</b></p>	<p>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.</p>	<p>Aucune prescription</p>	<p>Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.</p>

<p><b>par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>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.</p>		
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p><b>Secteur UHa</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de la propriété.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.</p>	<p>Article inchangé et adaptation des cas particuliers.</p>
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Ne sont pas soumis à ces, les équipements publics liés</p>	<p>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.</p> <p>Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p>La hauteur est soumise aux restrictions des articles 6, 7.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les</p>	<p>Article inchangé à l'exception de quelques précisions.</p>

	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, <b>si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.</b>	
--	---	--	--

Article 11 <b>Aspect extérieur</b>	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.	<p><b>1. Disposition générales</b></p> <p>Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2. Aspect architectural</b></p> <p><u>Volumes - niveau d'implantation :</u></p> <p>Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon.</p> <p>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.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>35° &lt; pente des toitures &lt; 45° ; pour bâtiments autres que l'habitation, pente mini = 25°.</p> <p>Toitures terrasses sont autorisées. Eclairage des combles par, soit de lucarnes à 2 pans ("paysanne", jacobine, ou à cheval) 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 faitage.</p> <p>Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H &lt; 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente.</p> <p>Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des</p>	L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades
---------------------------------------	---	--	--

	<p>pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
--	--	--

	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures à l'alignement <math>1,5\text{ m} &lt; H &lt; 2\text{ m}</math> et ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.</p>	<p><u>Clôtures et portails</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UD.11 [façades].</p> <p>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).</p> <p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>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.</p>	
<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p>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.</p> <p>L'accès aux places des</p>	<p><b>Nombre d'emplacements</b></p> <p><u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>2 places de stationnement / logement.</p> <p>1 place en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p>	<p>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.</p>

	<p>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.</p>	<p><u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u></p> <p>Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.</p> <p><u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt</u></p> <p>1 place de stationnement pour 2 emplois. Aménagement d'1 surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.</p> <p><u>Etablissements d'enseignement</u></p> <p>Il sera créé 1 place de stationnement par classe.</p> <p>La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p><b>Aménagement des espaces libres, plantations</b></p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>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 m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p> <p><b>Espaces boisés non classés :</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Espaces boisés classés</b></p> <p>Les E.B.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du C.U..</p> <p><b>Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.</li> </ul> <p>Supprimé</p> <p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p>	<p>L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.</p> <p>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.</p>

## 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 <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Zone ND</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- L'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement des caravanes, sauf ceux autorisés à l'article 2,</li> <li>- Le stationnement des caravanes,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux autorisés à l'article 2.</li> </ul>	<b>Zone UE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- L'aménagement de terrain pour le camping et le stationnement des caravanes,</li> <li>- Le stationnement des caravanes,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols sans rapport direct avec travaux ou aménagement paysager des espaces non construits.</li> </ul>	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol sous conditions</b>	<b>En dépit des dispositions de l'article I, peuvent être autorisés :</b>  <b>Zone ND :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> <li>- 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 &lt; 60 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Cette zone n'est pas incluse dans UE.	

	<p><b>Secteur NDa</b> [...]</p> <p><b>Secteur NDc</b> Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles de la zone ND : équipements sportifs et sociaux culturels (salle polyvalente) [...]</p> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <p><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 conforma à la réglementation en vigueur.</p> <p><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.</p>	<p>Ce secteur n'est pas inclus dans UE.</p> <p><b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>2. Risques et nuisances</b></p> <p><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.).</p> <p>Disposition supprimée</p> <p><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.</p>	<p>Adaptation de l'article aux constructions réalisées sur la zone.</p> <p>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.</p>
--	---	---	--

<p>Article 3</p> <p><b>Accès et voirie</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>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.</p> <p>Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte sont les suivantes :</p> <p><b>1. Accès particuliers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au - 3,5 m de largeur,</li> <li>- Avoir - de 80 m de longueur,</li> <li>- Desservir au + 5 logements, ou des établissements occupant au + 10 personnes.</li> </ul> <p><b>2. Voies secondaires :</b></p> <p>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 &lt; 50 m avec une bonne visibilité.</p>	<p>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.</p>
<p>Article 6</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>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.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas :</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement &gt; à 6 m.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Les équipements collectifs</li> </ul>	<p>La distance de 6 mètres correspond mieux au caractère de la zone que la distance de 10 mètres.</p> <p>Pas de modification substantielle.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>° 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.</li> <li>° aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</li> </ul>	<p>d'infrastructure et de superstructure,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Les aménagements et les extensions des constructions existantes,</li> <li>° Les équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	
<p>Article 7</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	Aucune prescription.	<p>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.</p> <p>Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail.</p> <p>2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie &lt; 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>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.</p>	Cet article a été réglementé pour s'harmoniser avec l'ensemble des autres zones. Cet article est obligatoire dans un P.L.U..
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer dans cette zone destinée aux équipements collectifs.
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des</b></p>	H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.	H maxi des constructions à partir du TN = 8m à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications

<b>constructions</b>	<p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.</p> <p>Hauteur soumise aux restrictions des articles 6, 7 et 8.</p> <p>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.</p>	<p>Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>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, <b>si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.</b></p>	<p>substantielles. S'agissant d'équipements collectifs il paraît souhaitable d'augmenter légèrement la hauteur.</p>
<p>Article 11</p> <p><b>Aspect extérieur</b></p>	<p>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.</p> <p>Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.</p>	<p><b>1. Disposition générales</b></p> <p>Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p><b>2. Aspect architectural</b></p> <p><u>Volumes - niveau d'implantation :</u></p> <p>Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon.</p> <p>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.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>35° &lt; pente des toitures &lt; 45° ; pour bâtiments autres que l'habitation,</p>	<p>L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades</p>

		<p>penne mini = 25°.</p> <p>Toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>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.</p> <p>Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, matériaux, accessoires, couleurs des baies existantes ; les matériaux</p>	
--	--	--	--

		<p>réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.</p> <p>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.</p> <p><u>Clôtures et portails</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à UE.11 [façades].</p> <p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>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.</p>	
Article 12 <b>Stationnement de</b>	Aucune prescription.	<b>Nombre d'emplacements</b>	Conformément aux orientations de la loi S.R.U., de la loi A.L.U.R.,

<b>véhicules</b>		<p><u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u></p> <p>Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.</p>	<p>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.</p>
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p><b>Aménagement des espaces libres, plantations</b></p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>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.</p> <p><b>Espaces boisés non classés :</b></p> <p>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.</p> <p><b>Espaces boisés classés :</b></p> <p>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</p>	<p><b>Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.</li> </ul> <p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p> <p>Supprimé</p> <p>Supprimé</p>	<p>L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.</p> <p>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.</p> <p>Il n'y a pas d'EBC dans cette zone.</p>

	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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	<p><b>Types d'occupation du sol interdits :</b></p> <p><b>Zones III NA et IV NA</b></p> <p>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,</p> <p>L'Aménagement de terrains pour le camping et stationnement des caravanes,</p> <p>Le stationnement des caravanes</p> <p>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.</p>	<p><b>Zone UI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissements et installation pouvant porter atteindre à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.</li> <li>- Dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.</li> <li>- Aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.</li> <li>- Le stationnement des caravanes.</li> <li>- 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.</li> <li>- Toutes occupations et utilisation du sol non admises sous conditions à l'article UI 2.</li> </ul>	Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles
Article 2 Occupation et utilisation du sol sous conditions	<p><b>Zone III NA :</b></p> <p><b>En dépit des dispositions de l'article I, l'urbanisation de la zone peut être autorisée sous forme d'opérations</b></p>	<p><b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b></p> <p>Les établissements et constructions à conditions qu'elles soient</p>	La condition imposée pour l'ouverture à l'urbanisation n'est plus nécessaire, ces zones étant désormais équipées.

	<p><b>d'ensemble à usage d'activités industrielles et artisanales si :</b></p> <p>La zone a fait l'objet d'un aménagement précisant les conditions de l'urbanisation,</p> <p>Plan aménagement général peut prévoir plusieurs tranches opérationnelles,</p> <p>Aménageur ou constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions fixées par la collectivité publique.</p> <p><b>Exception :</b> ne sont pas soumis aux conditions préalables les équipements publics ou d'intérêt général liés aux V.R.D..</p> <p><b>Zone IV NA :</b></p> <p><b>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 :</b></p> <p>Idem que III NA et ajout de :</p> <p>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.</p> <p><b>Zones III NA et IV NA</b></p> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <p><u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u></p> <p>Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p>destinées à l'activité et au commerce.</p> <p>Les logements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées (gardiennage...).</p> <p>L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des logements existants.</p> <p><b>2. Risques et nuisances</b></p> <p><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.</p>	<p>La vocation d'activité et commerce n'est pas modifiée.</p> <p>Toutefois, les logements nécessaires à ces activités sont autorisés, ainsi que l'aménagement, la rénovation et l'extension des logements existants.</p> <p>Cet article a été complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse ...).</p>
--	---	---	--

	<p><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.</p>	<p><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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><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.</p>	
<p>Article 3 <b>Accès et voirie</b></p>	<p><b><u>Zones III NA et IV NA</u></b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Article inchangé.</p>
<p>Article 6</p>	<p>Constructions implantées à</p>	<p>Constructions implantées à une</p>	<p>Article inchangé et</p>

<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>une distance de l'alignement &gt; à 6 m.</p> <p><b>Exception</b> : prescriptions qui ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD.</p>	<p>distance de l'alignement &gt; à 6 m.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,</li> <li>° Les aménagements et les extensions des constructions existantes,</li> </ul>	<p>adaptation des cas particuliers.</p>
<p>Article 7</p> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>Zone III NA</b></p> <p>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.</p> <p><b>Zone IV NA</b></p> <p>Aucune prescription.</p>	<p>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.</p> <p>Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail.</p> <p>2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie &lt; 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>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.</p>	<p>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..</p>
<p>Article 8</p> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p><b>Zones III NA et IV NA</b></p> <p>Aucune prescription</p>	<p>Aucune prescription</p>	<p>Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.</p>
<p>Article 9</p> <b>Emprise au sol des constructions</b>	<p><b>Zone III NA</b></p> <p>Emprise au sol des constructions de toute nature maxi 40 % de la superficie de la propriété.</p> <p><b>Exception</b> : prescriptions ne sont pas applicables aux équipements publics ou</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt</p>	<p>Article inchangé, la zone IV NA a été intégrée et dispose de la même emprise au sol pour harmoniser la densité de la zone.</p>

	d'intérêt général, liés au V.R.D.. <b>Zone IV NA</b> Aucune prescription	général liés aux V.R.D.	
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	<b>Zones III NA et IV NA</b> 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 <b>Aspect extérieur</b>	<b>Zone III NA</b>  Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.  <b>Zone IV NA</b>  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.	<b>1. Disposition générales</b>  Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.  <b>2. Aspect architectural</b>  <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

		<p>Cheminées, Capteurs solaires, pylônes, antennes, paraboles, et climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Ouvertures - balcons et ouvrages divers</u></p> <p>Possibilité de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.</p> <p><u>Clôtures et portails</u></p> <p>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 maçonnée 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.</p> <p>En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, doublée au centre par un grillage.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que</p>	
--	--	--	--

		ceux définis à UI.11 [façades].	
		<p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>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.</p>	
<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p><b>Zones III NA et IV NA</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Nombre d'emplacements</b></p> <p><u>Constructions à usage de bureaux publics ou privés</u></p> <p>Une surface au moins = à 50 % de la S.d.P. affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.</p> <p><u>Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts</u></p> <p>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.</p> <p><u>Constructions à usage commercial</u></p> <p>Au-delà d'une S.d.P. de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.d.P. de l'établissement.</p> <p><u>Hôtels, restaurants</u></p> <p>Aménagement d'une place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 chambre d'hôtel,</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> </ul>	<p>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</p>
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p><b>Zone III NA</b></p> <p><b>Aménagement des espaces libres, plantations</b></p> <p>Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer constructions et installations dans l'environnement. Il doit être</p>	<p><b>Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.</li> </ul>	<p>L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.</p>

	<p>notamment prévu des haies vives, des écrans de verdure autour des parcs de stationnement, de stockage de matériaux ou matériels.</p> <p><b>Zone IV NA</b></p> <p><b>Dispositions générales :</b> 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 200m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p> <p><b>Servitudes spéciales d'isolement</b> 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.</p> <p><b>Espaces boisés classés :</b> 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.</p>	<p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Créations d'espace planté, réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p> <p>Supprimé</p> <p>Supprimé</p>	<p>Disposition supprimée car les articles 6 et 7 prévoient déjà des règles de recul.</p> <p>La disposition a été supprimée puisque la zone n'est pas concernée par des E.B.C..</p>
--	---	--	--

### 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 <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Types d'occupation du sol interdits :</b>  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 <b>Occupation et utilisation du sol sous conditions</b>	<p><b>En dépit des dispositions de l'article I, peuvent être autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>° L'exploitation doit avoir, une superficie = ou supérieure à la surface minimum pondérée, fixée par arrêté du Ministre de l'Agriculture.</li> <li>° L'exploitant doit être inscrit à l'assurance maladie des exploitants agricoles, à titre principal.</li> </ul> </li> <li>- l'utilisation, à des fins artisanales, de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économique si : <ul style="list-style-type: none"> <li>° les constructions sont achevées depuis +de 10ans,</li> <li>° par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone,</li> <li>° 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,</li> <li>° Les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul> </li> <li>- Extension / l'aménagement de bâtiments industriels ou artisanaux existants peut être exceptionnellement autorisé si les conditions suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> <li>° l'extension ne doit pas, par son importance, modifier le caractère de la zone,</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b></p> <p><b>Dans la zone A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et occupations du sol nécessaire à l'activité agricole, à l'exception des habitations qui sont interdites</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Aa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- l'habitation pour les bâtiments repérés en rose sur le plan de zonage,</li> <li>- le changement de destination des bâtiments, repérés par une étoile sur le plan de zonage, en entrepôts et stockage uniquement,</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Dans l'ensemble de la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Rédaction de l'article légèrement adaptée sans modifications substantielles</p> <p>Disposition nécessaire en raison de l'existence de bâtiments non agricoles dans la zone.</p> <p>Précision nécessaire pour connaître les changements de destination autorisés.</p> <p>Disposition nécessaire en raison de l'existence de bâtiments non agricoles dans la zone.</p> <p>Adaptation de la règle par rapport à la législation en vigueur.</p>

	<p>° 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,</p> <p>° 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.</p> <p>- Les équipements publics ou d'intérêt général liés aux VRD</p> <p>- 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 :</p> <p>° abris de jardins et autres locaux pouvant constituer un abri,</p> <p>° constructions provisoires et caravanes,</p> <p>° constructions ayant une SHON &lt; 60m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <p><u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u></p> <p>Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><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.</p>	<p><b>2. Risques et nuisances</b></p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p>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</p>	<p>Cet article a été complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (P.E.B., classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse ...).</p>
--	---	--	---

		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.	
<b>Article 3 Accès et voirie</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>	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.
<b>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>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.</p> <p><b>Exceptions :</b> 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,</p>	<p>Constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement aux moins = à 10 m.</p> <p><b>Cas particuliers</b> Il n'est pas fixé de règle pour : ° Les équipements collectifs, ° Les aménagements et les extensions des constructions existantes.</p>	Article inchangé et adaptation des cas particuliers.

	<p>- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD.</p> <p><b>Voies ferrées</b> : les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à – de 30m du rail de la voie de circulation principale la + proche.</p>	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.
<p>Article 7</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	Aucune prescription.	<p>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.</p> <p>Marge peut être réduite avec mini = 2,5 m si façade aveugle ou sans ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail.</p> <p>2. Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes avec H maxi = 3 m et avec superficie &lt; 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés aux V.R.D..</p> <p>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.</p>	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..
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	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.
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	Aucune prescription	Aucune prescription	Article facultatif, il ne paraît pas nécessaire de le réglementer.
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des</b></p>	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

<p><b>constructions</b></p>	<p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.</p> <p>Hauteur soumise aux restrictions des articles 6, 7 et 8.</p> <p>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.</p>	<p>l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excèdera pas 12 m.</p>	<p>modifications substantielles.</p>
<p>Article 11</p> <p><b>Aspect extérieur</b></p>	<p>Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.</p>	<p><b>1. Disposition générales</b></p> <p>Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2. Aspect architectural</b></p> <p><u>Volumes - niveau d'implantation :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>Tous types de constructions : 35° &lt; pente des toitures &lt; 45°; pour bâtiments autres que l'habitation, pente mini = 25°.</p> <p>Toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>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 faitage.</p> <p>Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.</p> <p>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.</p>	<p>L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades</p>

		<p>Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H &lt; 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente.</p> <p>Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>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...).</p> <p>Cheminées, capteurs solaires, pylônes, antennes, paraboles, et climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Tous types de constructions : Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
--	--	---	--

		<p>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.</p> <p><u>Clôtures et portails</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à A.11 [façades].</p> <p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>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.</p>	
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	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 <b>Espaces libres et</b>	<b>Aménagement des espaces libres, plantations</b>	<b>Obligation de planter</b> - 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

<p><b>plantations</b></p>	<p>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.</p> <p><b>Espaces boisés classés :</b></p> <p>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.</p>	<p>des plantations en nombre équivalent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.</li> </ul> <p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Créations d'espace planté, réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p> <p><b>Espaces boisés classés :</b></p> <p>Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'art. L.113-2 du C.U..</p> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES :</b></p> <p>Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés.</p>	<p>mais aussi environnemental.</p> <p>Cette disposition est intégrée afin de préciser le type de protection à apporter aux éléments remarquables du paysage.</p>
---------------------------	--	--	--

### 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.
<b>Article 1</b> <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Types d'occupation du sol interdits :</b>  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	<b>1. Rappel</b> Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.  <b>2. Occupations et utilisations du sol interdites</b>  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

	<p>caravanes,</p> <p>Stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.</p> <p>Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.</p>		
--	--	--	--

<p>Article 2</p> <p><b>Occupation et utilisation du sol sous conditions</b></p>	<p><b>En dépit des dispositions de l'article I, peuvent être autorisés :</b></p> <p><b>Zone ND :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements publics ou d'intérêt général liés aux V.R.D.</li> <li>- Extension de constructions existantes, à usage d'habitation, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement. Sont exclus de cette disposition : <ul style="list-style-type: none"> <li>° abris de jardins et autres locaux pouvant constituer un abri,</li> <li>° constructions provisoires et caravanes,</li> <li>° constructions ayant une S.H.O.N. &lt; 60m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Secteur NDa :</b></p> <p>Prescriptions complémentaires à la zone ND :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipement d'intérêt général liés à la vocation d'espace naturel de la zone, (centres aérées,...),</li> <li>- Equipements de tourisme, de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone, (clubs hippiques, hôtels, ...),</li> <li>- Logements destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance des établissements autorisés ou existants.</li> </ul> <p><b>Secteur NDe :</b></p> <p>Prescriptions complémentaires à la zone ND :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements de tourisme,</li> </ul>	<p><b>1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :</b></p> <p><b>Dans la zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites (ouvrage hydraulique, murs de soutènement...),</li> <li>- 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,</li> <li>- 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.),</li> <li>- 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 %,</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.),</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Ne</b> 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</p>	<p>Les règles ont été adaptées afin de répondre à la législation en vigueur</p> <p>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.</p> <p>Disposition introduite pour permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone.</p> <p>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</p>
---	--	---	--

	<p>de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone, (clubs hippiques, hôtels, ...).</p> <p><b>Secteur Ndf :</b></p> <p>Prescriptions complémentaires à la zone ND :</p> <p>Extension et aménagement d'établissement ou installations existantes, si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, pour mieux les intégrer à l'environnement.</li> </ul> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <p><u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes</u></p> <p>Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><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.</p>	<p>graphique en application de l'article L.151-13 (S.T.E.C.A.L.).</p> <p>Sont admis les aménagements nécessaires au fonctionnement correspondant à la vocation de la zone (aménagement au sol, mobilier urbain...).</p> <p><b>2. Risques et nuisances</b></p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p>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</p>	<p>Disposition introduite pour permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone.</p> <p>Cet article a été adapté et complété, avec les évolutions intervenues sur les documents (PEB, classement sonores des voies bruyantes, risques liés au gypse ...).</p>
--	---	---	--

		<p>satisfaire, respect des dispositions des annexes du règlement.</p> <p>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.</p> <p><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.</p> <p>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.</p>	
<p>Article 3</p> <p><b>Accès et voirie</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	Aucune prescription.	Article supprimé car la zone est pour l'essentielle inconstructible.
<p>Article 6</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>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.</p>	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.

	<p><b>Exceptions :</b> Ces prescriptions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés aux VRD.</li> </ul>	<p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° Les équipements d'intérêt public,</li> <li>° 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,</li> <li>- les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes, l'emprise au sol ne devant pas dépasser 5 %,</li> <li>° Aménagements et les extensions des constructions existantes.</li> </ul>	
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	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 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	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 <b>Emprise au sol des constructions</b>	Aucune prescription	<p>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 %.</p> <p>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.</p> <p>L'emprise au sol des autres constructions visées à l'article N 2 ne pourra pas excéder 5 %.</p>	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 <b>Hauteur des constructions</b>	<p>H maxi des constructions à partir du TN = 7 m.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.</p> <p>Hauteur soumise aux</p>	<p>H maxi des constructions à partir du TN = 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p><b>CAS PARTICULIERS</b></p> <p>Sur les terrains en pente, H doit être respectée en tout point du bâtiment.</p>	Article inchangé

	<p>restrictions des articles 6, 7 et 8.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>Article 11</p> <p><b>Aspect extérieur</b></p>	<p>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.</p> <p>Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.</p>	<p><b>1. Disposition générales</b></p> <p>Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2. Aspect architectural</b></p> <p><u>Volumes - niveau d'implantation :</u></p> <p>Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et pourront être décrochés dans le plan du pignon.</p> <p>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.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>35° &lt; pente des toitures &lt; 45° ; pour bâtiments autres que l'habitation, pente mini = 25°.</p> <p>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.</p> <p>Lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas de bâtiments annexes, d'une H &lt; 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à 1 pente.</p> <p>Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>Le choix du matériau de couverture</p>	<p>L'article 11 a été complété par des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, et aux façades</p>

	<p>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...).</p> <p>Cheminées, capteurs solaires, pylônes, antennes, paraboles, et climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Clôtures et portails</u></p>	
--	--	--

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas de terrains en pente, H maxi doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à N.11 [façades].</p> <p><b>3. Disposition diverses</b></p> <p>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.</p>	
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	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 <b>Espaces libres et plantations</b>	<p><b>Aménagement des espaces libres, plantations</b></p> <p><b>Dispositions générales</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.</li> </ul> <p><b>Végétation</b></p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des</p>	L'article a été complété en vue de favoriser les plantations, la végétation, dans un souci esthétique mais aussi environnemental.

	<p>différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Créations d'espace planté, réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant.</p> <p><b>Espaces boisés non classés</b></p> <p>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.</p> <p><b>Espaces boisés classés :</b></p> <p>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.</p>	<p>Supprimé</p> <p><b>Espaces boisés classés</b></p> <p>Les E.B.C. sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'art. L.113-2 du C.U..</p> <p><b>DISPOSITIONS DIVERSES :</b></p> <p>Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés.</p>	<p>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.</p> <p>Cette disposition est intégrée afin de préciser le type de protection à apporter aux éléments remarquables du paysage.</p>
--	--	---	--

### 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 rénovées.

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<sup>ème</sup> :

- 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<sup>10</sup>, 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.

---

<sup>10</sup> . 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 régler 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.