



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PISCOP

[DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE]

LE REGLEMENT
[LA PIÈCE 5]

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Prescrit par la délibération du 13 octobre 2014,
Arrêté par la délibération du 17 décembre 2015,
Approuvé par la délibération du 17 novembre 2016**

Novembre 2016

P.L.U. DE PISCOP TABLEAU - RESUME DU REGLEMENT

| ZONES | Fonctions | Alignement voirie | Alignement limite séparative | Constructions entre elles | Emprise | Hauteur | Stationnement |
|-------|--|---|---|-------------------------------|---------|---|---|
| UA | Habitation (1 par unité foncière) Artisanat, bureaux, commerces, services – SdP> 500 m ² | Alignement en continuité existant ou >4m Alignement opposé L = H > 8m | Sur limite jusqu'à 15 m ou L = H > 8 m (4m sans baie) Au-delà 15 m L = H > 4 m (2,5 m sans baie) | | 40 % | 7 m à l'égout du toit et 11,5 m au faitage | Habitat bureaux activité Commerces Hôtels restaurants Enseignement |
| UC | Aménagement, commerce, activités – artisanat, bureau en complément d'habitation | > 5 m | L = H > 4 m (2,5 m sans baie) | | 30 % | 7 m à l'égout du toit et 11,5 m au faitage | Habitat bureaux activité Commerces Hôtels restaurants Enseignement |
| UD | Habitation, activité en complément d'habitation | > 5 m | L = H > 8 m (4 m sans baie) | | 20 % | 7 m à l'égout du toit | Habitat Bureaux Activité Enseignement |
| UE | Equipements collectifs | > 6 m | L = H > 4 m (2,5 m sans baie) | | | 8 m | Bureaux |
| UI | Activités et commerces Logements liés à l'activité Rénovation, extension de logements existants | > 6 m | L = H > 4 m (2,5 m sans baie) | | 40 % | 7 m | Bureaux Activités Commerces Hôtels restaurants |
| A | Activité agricole aménagement extension existant | > 10 m | L = H > 4 m (2,5 m sans baie) | Extension accolée au bâtiment | | 7 m égout du toit pour habitat 12 m pour activité agricole | |
| Aa | Habitat – constructions nécessaires à la gestion Reconversion de locaux inoccupés | > 10 m | L = H > 4m (2,5m sans baie) | Extension accolée au bâtiment | | 7 m égout du toit pour habitat 12 m pour activité agricole | |
| N | Gestion des sites Aménagement – extension existant | > 10 m | > 5 m | Extension accolée au bâtiment | | 7 m égout du toit | |
| Ne | Equipements collectifs, social, sportif, récréatif, formation | > 10 m | > 5 m | Extension accolée au bâtiment | 5 % | 7 m égout du toit | |

COMMUNE DE PISCOP (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT D'URBANISME
SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL | 5 |
| ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS..... | 5 |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 5 |
| ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS..... | 7 |
| ARTICLE 5 - RAPPEL DES TEXTES | 7 |
| ARTICLE 6 - PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES..... | 10 |
| ARTICLE 7 – DISPOSITIONS POUR LE STATIONNEMENT | 12 |
| ARTICLE 8 – LA PROTECTION DES MARES ET DES ETANGS | 12 |
| | |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 13 |
| CHAPITRE UA..... | 14 |
| CHAPITRE UC..... | 25 |
| CHAPITRE UD..... | 34 |
| CHAPITRE UE..... | 43 |
| CHAPITRE UI..... | 51 |
| | |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 60 |
| CHAPITRE A | 61 |
| | |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 70 |
| CHAPITRE N | 71 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.152-1, 4 et 8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PISCOP.

Il est notamment applicable, à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dont les règles doivent être intégrées à celles du P.L.U.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1- Les articles L.102-13 et L.424-1, R.123-1 à 25, du Code de l'Urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 05.D du présent P.L.U.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4 - Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France.

5 - Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest de la Plaine de France.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Un groupe de zones 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.

Une zone peut être subdivisée en un ou plusieurs secteurs.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices (« a », « b », « c », « d »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différenciés, dont découlent des règles particulières.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA,
- la zone UC référée au plan par l'indice UC,
- la zone UD référée au plan par l'indice UD,
- la zone UE référée au plan par l'indice UE,
- la zone UI référée au plan par l'indice UI.

3 - Les zones à urbaniser non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

Sans objet.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A qui comprend un secteur Aa,

5- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- la zone N référée au plan par l'indice N qui comprend un secteur Ne.

6- Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête des chapitres qui leur correspondent.

Chaque chapitre comporte un corps de règle en trois sections et seize articles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains (cf. la note ci-dessous),

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (cf. la note ci-dessus),

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (cf. article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés aux articles L.152-4 et L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Des dérogations peuvent également être accordées en application des dispositions du décret du 3 octobre 2013 visant à favoriser la construction de logements.

ARTICLE 5 - RAPPEL DES TEXTES

1- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les textes législatifs, relatifs à la protection du patrimoine archéologique en France, sont les suivants :

- L'article 1.9.14 de la loi du 27 juillet 1941,
- L'article 257.1 du Code Pénal, modifié par la loi du 15 juillet 1980,
- L'ordonnance du 20 février 2004,

- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le décret 86.192 du 5 février 1986,
- Le décret 02.89 du 16 janvier 2002,
- Le décret du 24 mai 2011,
- Le Code du Patrimoine, articles L.524 et suivants, R.524 et suivants.

2- ETABLISSEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les établissements publics d'intérêt général de petites dimensions de type poste de distribution publique EdF/GdF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

3- RELEVÉ DES PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions, et les emplacements des plantations à réaliser.

Dans les espaces boisés classés (EBC) les coupes et abattages sont soumis à autorisation, les défrichements sont interdits.

Les arbres isolés remarquables repérés sur le document graphique doivent être préservés, sauf raisons phytosanitaires. Dans ce cas, un arbre d'essence équivalente devra être replanté.

4- PUBLICITE

Tous les éléments relevant de la publicité (panneaux, façades,...) sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.

5- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées à l'article 12 de chacune des zones.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu pour quitte de cette obligation, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. L'obligation de réserver une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, est rappelée à titre indicatif.

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7- CONSERVATION DES BOIS ET FORETS - ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (art. L.113-1).

Il est utile de rappeler les dispositions du Code Forestier et du Code de l'Urbanisme concernant la conservation des bois et forêts.

Code forestier

- L.311-1 : bois et forêt des particuliers :

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire de boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. «Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation».

- L.312-1 : bois des collectivités et de certaines personnes morales :

Les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

Code de l'Urbanisme

- L.113-2 : protection espace boisé classé :

La protection E.B.C. interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

8- RAPPELS DIVERS

Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007, la Commune a instauré la déclaration préalable pour les clôtures et le dépôt obligatoire du permis de démolir pour les bâtiments existants sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6 - PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES

Chacun des chapitres du règlement comporte à l'article « 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS le paragraphe 2- RISQUES ET NUISANCES » - Cela concerne les zones exposées au bruit, les contraintes relatives au gypse.

Il y a lieu d'y ajouter des règles touchant l'ensemble du territoire ou des secteurs insuffisamment délimités :

6.1- Risque d'exposition au plomb

Par un arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'OISE, la totalité du territoire communal s'y trouve comprise.

6.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune; lors d'orage ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. Les thalwegs concernés, reportés au plan de zonage, font l'objet des prescriptions suivantes :

- Toute construction est interdite dans l'axe des thalwegs, afin de ne pas s'opposer au passage de l'eau ; il y a lieu de préciser une bande inconstructible au droit de cet axe.
- Dans le cas général, toute construction est interdite dans une bande de 20 mètres de large centrée sur l'axe du thalweg.

6.3 - Terrains alluvionnaires compressibles

Un terrain situé au Sud de la commune comporte des alluvions argileuses et compressibles présentant un faible taux de travail ; de plus, une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur.

La présence d'eau à une faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou l'assainissement individuel. Il appartient au constructeur de s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Lors de l'instruction des autorisations de construire, il pourra être conseillé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

6.4 - Protection contre les nuisances sonores terrestres dans les zones de protection acoustique

Les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié ou de la loi du 31 décembre 1992, modifiée par le décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

6.5 - Risque pour la santé humaine

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, recensés sur le territoire de Piscop par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) doivent faire l'objet d'une attention particulière (sites BASOL et BASIAS). En effet, les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement ou de constructions par les pétitionnaires notamment par des études, des plans de gestion et des actions de dépollution afin d'assurer la santé des futurs occupants et de le respect de l'environnement.

6.6 - Risques naturels

6.6.1 - Aléas et gonflements des sols argileux

Le territoire de Piscop est concerné par la carte d'aléa lié au retrait et gonflement des argiles, réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), comme étant susceptible de subir des mouvements de terrain en fonction de la teneur en eau des sols : des gonflements à la suite de fortes pluies et des retraits en période de sécheresse.

Les aléas associés à Piscop sont forts sur les pentes des coteaux, et moyens à faibles sur les bases de ces mêmes coteaux ainsi que sur la plaine.

Des précautions particulières doivent être prises pour les tassements et les fondations des ouvrages sur ces sols. Le pétitionnaire doit prendre en compte les préconisations de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France.

6.6.2 - Dissolution du gypse

Le territoire communal de PISCOP comporte des secteurs gypsifères entraînant, au contact de l'eau, des cavités souterraines. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse, pouvant provoquer des désordres à la surface, des mouvements soudains de terrain, par effondrement ou affaissement.

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

6.7 - Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle

Le territoire de Piscop est concerné par la zone C du PEB lié à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle (arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007).

Les constructeurs doivent respecter les règles prévues par le règlement de cette zone du PEB (voir annexe du PLU).

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS POUR LE STATIONNEMENT

Ces dispositions sont issues du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 et complété par l'arrêté du 20 février 2012.

Ce décret ainsi que l'arrêté précisent les obligations à respecter en termes d'équipement des places de stationnement par une installation dédiée à la recharge des véhicules électriques ou hybrides ainsi que les installations d'infrastructure pour le stationnement sécurisé des vélos pour les permis de construire déposés à partir du 1er juillet 2012.

7.1 - Installation pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles. Les dispositions du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

7.2 - Les normes de stationnement pour les deux roues

Dans les ensembles collectifs de plus de 3 logements, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

ARTICLE 8 – LA PROTECTION DES MARES ET DES ETANGS

Le plan de zonage repère des mares et étangs à préserver. Leur caractère naturel doit être préservé, en interdisant leur comblement ou en entretenant ces espaces.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Par opposition aux zones agricoles et naturelles, les zones urbaines, grâce à leur capacité en équipements publics existants, en cours de réalisation, ou prévus au terme du P.L.U., permettent d'admettre les constructions, d'une manière immédiate ou au plus tard dans le temps de réalisation du P.L.U.

Les zones urbaines sont au nombre de 5 :

- ZONE UA : zone d'habitat groupé de caractère village,
- ZONE UC : zone d'habitat résidentiel,
- ZONE UD : zone d'habitat sur grand parcellaire,
- ZONE UE : zone d'équipements collectifs,
- ZONE UI : zone d'activités et commerces.

CHAPITRE UA

Zone d'habitat groupé de caractère villageois pouvant comporter des activités, des commerces et des équipements.

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone de village, correspondant au centre de la commune et aux noyaux de constructions groupées de BLEMUR et de PONTCELLES, affectée essentiellement à l'habitat et à des activités ; des équipements collectifs y sont implantés.

Elle est caractérisée par un tissu urbain, comprenant entre autres plusieurs corps de ferme.

Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain ancien, qui sont l'expression même de son identité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

- Les établissements et installations classés pouvant porter atteinte à la salubrité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de voirie et de réseaux divers, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à raison d'une habitation par unité foncière.
- Les constructions affectées à l'artisanat, aux bureaux, aux commerces et entrepôts, aux services, aux activités de restauration et d'hôtellerie, à l'activité agricole si leur superficie de plancher n'excède pas 500 m² par construction et par terrain.
- La création d'installations classées, si elles sont liées aux activités de l'agglomération (chaufferies d'immeubles, ateliers de réparation automobile n'excédant pas 500 m² de superficie de plancher), ou si elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, d'une superficie de plancher n'excédant pas 500 m², dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la salubrité et n'apportent aucune gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement, sous réserve de ne pas aggraver le non respect de la règle concernée.

2 - RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes. (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

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

La route départementale 301 est 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. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du présent règlement.

La RD 11 est de type 4

Dans une bande de 30 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.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du présent règlement.

Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

2 - VOIRIE

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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

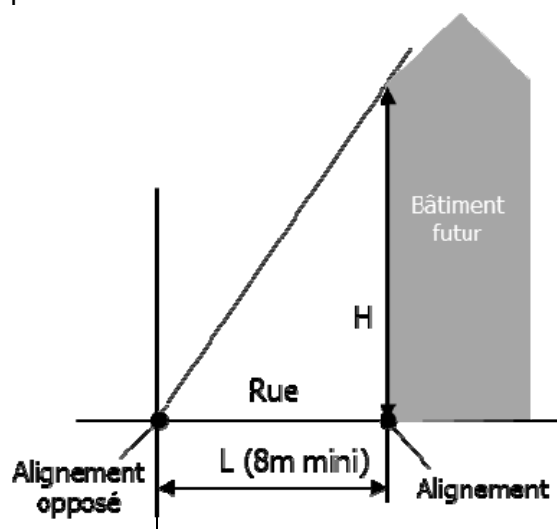
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

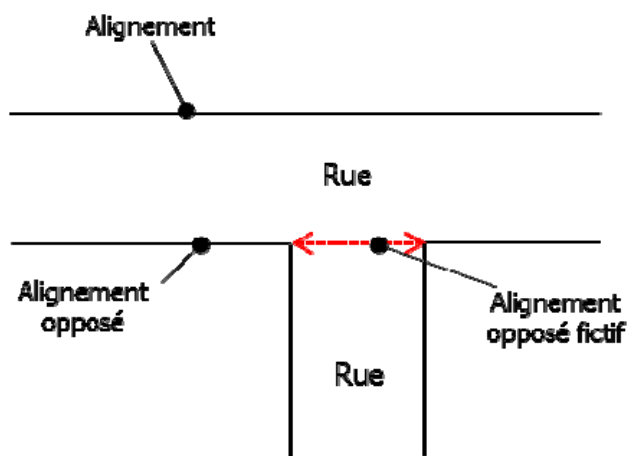
- soit à l'alignement actuel ou futur des voies, dans la continuité du bâti existant,
- soit en continuité d'un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et en retrait de l'alignement,
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres. Ce recul peut être porté à 5 mètres au niveau des portails.

2 - La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (1 ci-dessous). 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 (2 ci-dessous).

1



2



3- Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont: pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.
- Aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

1 - Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres, à partir de l'alignement.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives; elles doivent s'implanter de telle manière que la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée du sol naturel à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

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, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

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 éclairéments par châssis non ouvrant avec verre translucide ou pavé de verre sont considérés comme ne constituant pas une baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions à usage d'annexe ou de garage, d'une hauteur maximale, en tout point de la construction de 3,50 mètres, pourront être édifées le long des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40 % de la surface du terrain.

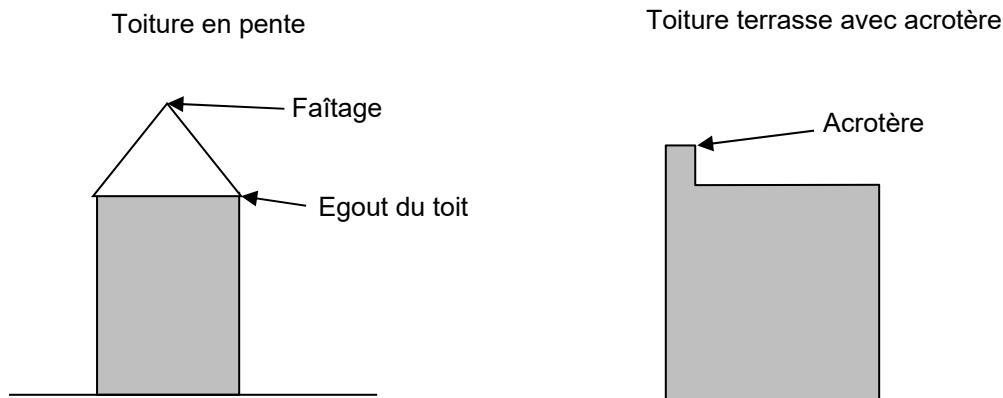
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11,50 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ou de garage, ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6 et 7.



CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 - ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne", jacobine, ou à chevalet) ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture

(proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Les lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des matériaux d'aspect tuiles ayant l'aspect de la couleur brun / rouge de la tuile vieillie et éventuellement sur de l'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation, et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc,...).

Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.

Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une hauteur maximum de 2 m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout ne dépassant pas 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale d'essence locale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », limitée à 2 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa UA.11 [façades].

Les ITE ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité (l'avis de l'ABF sera déterminant).

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Un descriptif de ces éléments figure dans le rapport de présentation.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions à usage d'habitat

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement. Une place seulement en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Hôtels restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant.

Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain sans nuire à l'utilisation normale des places mises à disposition.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

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.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement R.T. 2012).

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE UC

Zone d'habitat résidentiel

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel correspondant aux extensions du village ainsi qu'à des groupements de même caractère situés dans des écarts ; cette zone comporte des activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

- Les établissements et installations classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- 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.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, si elles constituent le complément de l'habitation d'un artisan.
- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2 - RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes. (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

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

La route départementale 301 est 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, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du présent règlement.

Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte, sont les suivantes :

1 - ACCES PARTICULIERS

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes:

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- desservir au plus 5 logements, ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2 - VOIES SECONDAIRES

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8m 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, à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) ; le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIOUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 5 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les aménagements et les extensions des constructions existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail.

2 - Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3 m et d'une superficie inférieure à 20 m².

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

CAS PARTICULIERS

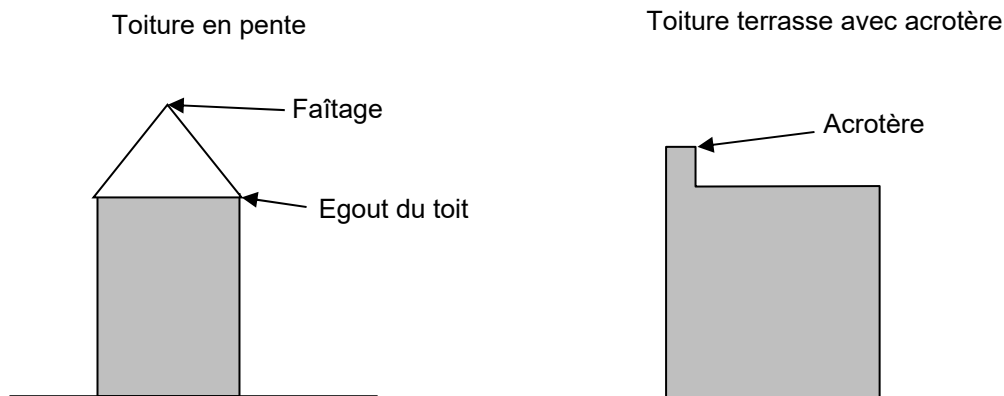
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11,50 mètres au faîtage.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6 et 7.



CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 - ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne" jacobine, ou à chevalet) ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Les lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des matériaux d'aspect tuiles ayant l'aspect de la couleur brun / rouge de la tuile vieillie et éventuellement sur de l'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc,...).

Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.

Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une hauteur maximum de 2 m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout ne dépassant pas 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale d'essence locale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », limitée à 2 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa UC.11 [façades].

Les ITE ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité (l'avis de l'ABF sera déterminant).

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, une place seulement en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de l'établissement.

Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour:

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant.

Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme;

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement R.T. 2012).

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE UD

Zone d'habitat individuel sur grand parcellaire

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel sur grandes parcelles dans des secteurs proches du hameau de BLEMUR

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

- Les établissements et installations classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- 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.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à raison d'une habitation par unité foncière.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, si elles constituent le complément de l'habitation d'un artisan.
- Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2 - RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte, sont les suivantes :

1 - ACCES PARTICULIERS

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes:

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- desservir au plus 5 logements, ou des établissements occupant au plus 10 personnes

2 - VOIES SECONDAIRES

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8m 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, à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) ; le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIOUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 5 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail.

2 - Seules sont admises en limite séparatives les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3 m et d'une superficie inférieure à 20 m².

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

En cas d'extension de constructions existantes, les ouvertures doivent être à plus de 4 mètres de la limite séparative.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

CAS PARTICULIERS

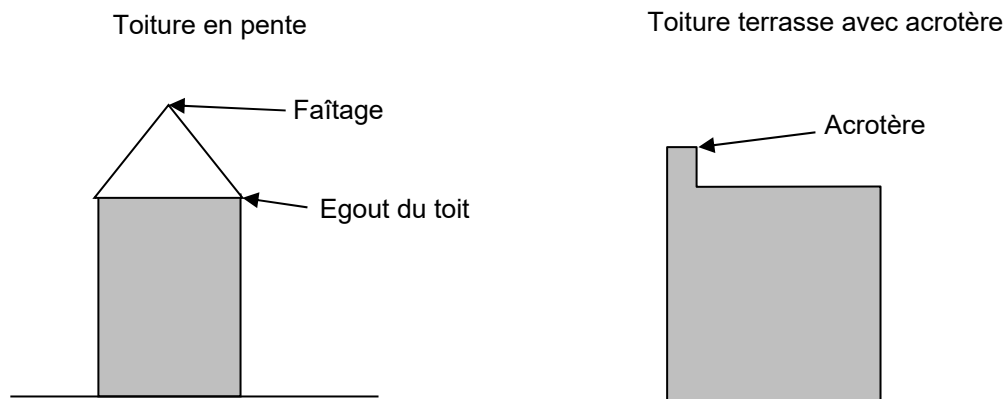
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11,50 mètres au faîtage.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6 et 7.



CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 - ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne », jacobine, ou à chevalet) ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Les lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des matériaux d'aspect tuiles ayant l'aspect de la couleur brun / rouge de la tuile vieillie et éventuellement sur de l'aspect ardoise ; pour les bâtiments autre que l'habitation et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc,...).

Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des bords ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.

Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une hauteur maximum de 2 m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout ne dépassant pas 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale d'essence locale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », limitée à 2 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa UD.11 [façades].

Les ITE ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens ayant des modénatures de qualité (l'avis de l'ABF sera déterminant).

3- DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, une place seulement en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Constructions à usage des bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Construction à usage artisanal ou d'entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme;

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement R.T. 2012).

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE UE

Zone d'équipements collectifs

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'équipements collectifs publics située au Sud du village, occupant en partie des terrains communaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

- Les opérations d'aménagement, notamment les lotissements, les constructions, les dépôts et toute forme d'occupation du sol quelque soit sa nature, à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes,
- 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.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes. (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte, sont les suivantes :

1 - ACCES PARTICULIERS

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 80 m de longueur,
- desservir au plus 5 logements, ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2 - VOIES SECONDAIRES

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8m 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, à condition que la longueur de la partie étroite n'excède par 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdit, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIOUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- les aménagements et les extensions des constructions existantes,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail.

2 - Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3 m et d'une superficie inférieure à 20 m².

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

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

Aucune prescription.

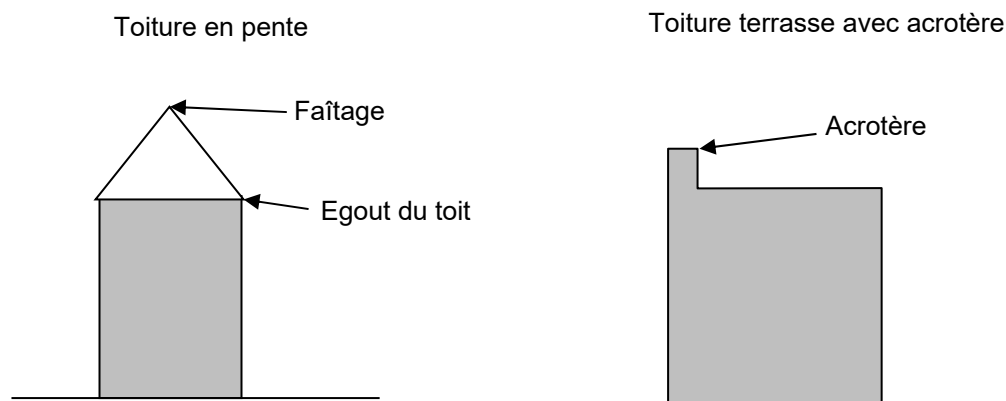
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.



CAS PARTICULIERS

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, si les conditions de la protection des sites n'y font pas obstacle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Cette zone située au Sud et légèrement à l'écart du village, destinée à recevoir des équipements collectifs, peut admettre des constructions répondant à un parti architectural spécifique, à condition de respecter une parfaite continuité de composition pour l'ensemble de la zone, tant pour le bâti que pour l'accompagnement végétal.

2 - ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des matériaux d'aspect tuiles ayant l'aspect de la couleur brun / rouge de la tuile vieillie et éventuellement sur de l'aspect ardoise.

D'autres formes de toitures, notamment des terrasses, sont admissibles dans le cadre d'une étude de composition montrant comment les intégrer dans leur environnement (aspect zinc,...).

Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.

Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail d'une hauteur maximum de 2 m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout ne dépassant pas 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale d'essence locale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur

totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », limitée à 2 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa UE.11.[façades].

3- DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

NOMBRES D'EMPLACEMENTS

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement R.T. 2012).

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

CHAPITRE UI

Zone d'activités et commerces

CARACTERE DE LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone d'activités et commerces, située au niveau de l'échangeur de PONTCELLES.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

Les établissements et installations classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

Le stationnement des caravanes.

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.

Toutes occupations et utilisation du sol non admises sous conditions à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les établissements et constructions à conditions qu'elles soient destinées à l'activité et au commerce.

Les logements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées (gardiennage...).

L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des logements existants.

2- RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes. (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

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

La route départementale 301 est 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, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du présent règlement.

La RD 11 est de type 4

La rue de la TETE-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, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La bretelle PISCOP-PARIS est de type 5

Dans une bande de 10 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) ; le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans

objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les aménagements et les extensions des constructions existantes.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture assurant l'éclaircissement des pièces principales ou de travail.

2- Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3 m et d'une superficie inférieure à 20 m².

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général liés aux voies et réseaux divers.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur totale mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment ;
- La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6 et 7.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

Les 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.

La couverture peut être réalisée en tôle prélaquée ou tout autre matériau de couleur et d'aspect s'intégrant à l'environnement.

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.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des bords ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur des revêtements en aspect de béton ou panneaux de métal, dans une gamme de teintes à prédominance de gris.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'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 n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètre 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 d'essence locale taillée, doublée au centre par un grillage.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'une haie végétale d'essence locale doublée au centre par un grillage.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa UI.11.[façades].

3- DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal ou d'entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE UI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement R.T. 2012).

ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : activité agricole, qui comprend le secteur Aa.

CHAPITRE A

Zone agricole

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle, affectée à l'activité agricole. Elle comprend un secteur Aa.

Le secteur Aa englobe les groupements bâtis nécessaires à sa gestion : l'habitation de l'exploitant et toutes les dépendances techniques liées à cette gestion. Il comprend également quelques bâtiments existants qui n'ont plus une vocation agricole.

Hormis ce secteur, la zone A recouvre l'ensemble des terres à mettre en valeur sur le plan de l'économie agricole, et sur celui du paysage.

Cette zone comporte des sites d'intérêt archéologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

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 20 m centrée sur cet axe), du fait du risque d'inondation pluviale.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone A

- les installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites (ouvrages hydrauliques, murs de soutènement,...), sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole,
- les constructions et occupations du sol nécessaire à l'activité agricole, à l'exception des habitations qui sont interdites.

Dans le secteur Aa

- l'habitation de l'exploitant et les constructions nécessaires à la gestion du domaine agricole (grange, abri à matériel, entrepôt, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve de respecter tous les articles du règlement,
- l'habitation pour les bâtiments repérés en rose sur le plan de zonage,
- le changement de destination des bâtiments, repérés avec une étoile sur le plan de zonage, en entrepôts et stockage uniquement,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments industriels existants à la date d'approbation du d'approbation du PLU, sans construction de nouveau bâtiment non agricole.

Dans l'ensemble de la zone : rappels

- l'aménagement et l'extension mesurée des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les équipements publics ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale et forestière dans l'unité foncière dans lesquelles ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- PROTECTONS RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes. (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

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

La route départementale 301 est de type 2

La voie SNCF est de type 2

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD 11 est de type 4

La rue de la TETE-RICHARD et la bretelle PARIS-PISCOP 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 satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- les aménagements et les extensions des constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture assurant l'éclaircissement des pièces principales ou de travail.

2- Seules sont admises en limite séparative les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3 m et d'une superficie inférieure à 20 m².

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux aménagements, aux extensions verticales ou horizontales de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

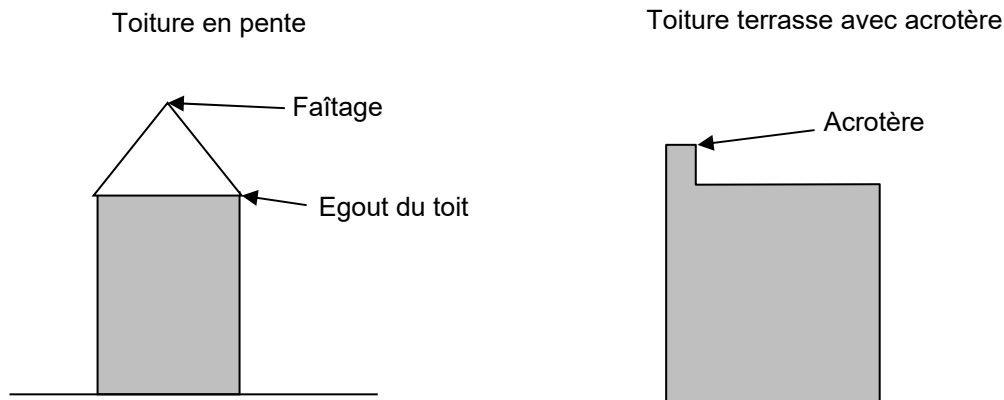
L'extension modérée des constructions prévue à l'article 2 doit se réaliser en accolant le nouveau volume au bâti existant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2

La hauteur totale des constructions à usage d'habitat, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Tout type de constructions : Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

Tout type de constructions : La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures terrasses sont autorisées.

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.

Pour l'habitation :

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne » jacobine, ou à chevalet) ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Les lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des matériaux d'aspect tuiles ayant l'aspect de la couleur brun / rouge de la tuile vieillie et éventuellement sur de l'aspect ardoise. 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,...).

Pour les bâtiments autres que l'habitation :

Le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc,...).

Façades

Tout type de constructions :

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des bords ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.

Pour l'habitation :

Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures et portails

Tout type de constructions :

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une hauteur maximum de 2 m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout ne dépassant pas 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale d'essence locale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », limitée à 2 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa A.11 [façades].

3- DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : espace naturel protégé, qui comprend le secteur Ne

CHAPITRE N

Zone naturelle.

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles de la commune, qui méritent d'être préservés et mis en valeur, notamment dans l'environnement immédiat du village.

Le secteur N comprend un secteur Ne.

Le secteur Ne correspond à différentes propriétés (bâti et parc) ayant une fonction d'accueil social, sportif et récréatif, ainsi que de formation, dont il importe de protéger les espaces plantés; des équipements collectifs doivent pouvoir être aménagés, restaurés, à partir du bâti existant.

Cette zone comporte des sites d'intérêt archéologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N2.

De plus sont interdits les constructions et aménagements de toute nature dans l'axe des thalwegs (bande de 20 m centrée sur cet axe), du fait du risque d'inondation pluviale.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N

- les installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites (ouvrages hydrauliques, murs de soutènement,...).
- l'aménagement et l'extension mesurée des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite d'une emprise au sol de 5%, sous réserve qu'il n'y ait pas création de d'un nouveau logement à l'intérieur du périmètre défini sur le document graphique en application de l'article L.151-13 (STECAL).
- L'aménagement et l'extension des abris de jardin et piscines existants sous réserve qu'ils soient liés à une habitation en zone U située dans la même unité foncière, dans la limite d'une emprise au sol de 5 %.
- les équipements publics ou d'intérêt général 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.
- 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).

Dans le secteur Ne

Sont admis les constructions neuves et aménagements du bâti existant, à des fins d'équipement collectif d'accueil social, sportif et récréatif ainsi que de formation, à l'intérieur du périmètre défini sur le document graphique en application de l'article L.151-13.

Sont admis les aménagements nécessaires au fonctionnement correspondant à la vocation de la zone (aménagement au sol, mobilier urbain...) telle que définie dans le paragraphe introductif relatif au caractère de la zone du règlement de la zone N.

2- PROTECTIONS. RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports (Plan d'exposition au Bruit – PEB – articles L.112-3 et 4 du Code de l'Urbanisme)

La zone est concernée par la courbe C du Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Toute construction 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 de nouvelles populations aux nuisances (article L.112-9 du Code de l'Urbanisme).

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestres

La route départementale 301 est de type 2

La voie SNCF est de type 2

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD 11 est de type 4

La rue de la TETE-RICHARD et la bretelle PARIS-PISCOP sont de type 4

Dans une bande de 30 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, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La bretelle PISCOP-PARIS est de type 5

Dans une bande de 10 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, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Protection des constructions contre les risques dus à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au P.L.U. 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.

Sont autorisées les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse, qualifiée de Projet d'Intérêt Général (PIG) et soumise à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. (arrêté préfectoral du 3 février 1999).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que tout rejet sans autorisation d'eaux autres que ménagères.

b) EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) ; le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour tout projet (construction ou réhabilitation), 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.

L'infiltration dans le sol est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

(Voir prescriptions et règlement d'assainissement du S.I.A.H. des vallées du CROULT et du PETIT ROSNE).

La réutilisation des eaux pluviales est recommandée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES, ELECTRIQUES ET DIVERS

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt public,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en 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 pourra pas dépasser celle des bâtiments préexistants,
- les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes, l'emprise au sol ne devant pas dépasser 5%.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une largeur L= à la hauteur reportée du bâtiment mesurée à l'égout du toit et à un minimum de 5 mètres des limites séparatives de propriété.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'extension modérée des constructions prévue à l'article 2 doit se réaliser en accolant le nouveau volume au bâti existant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2

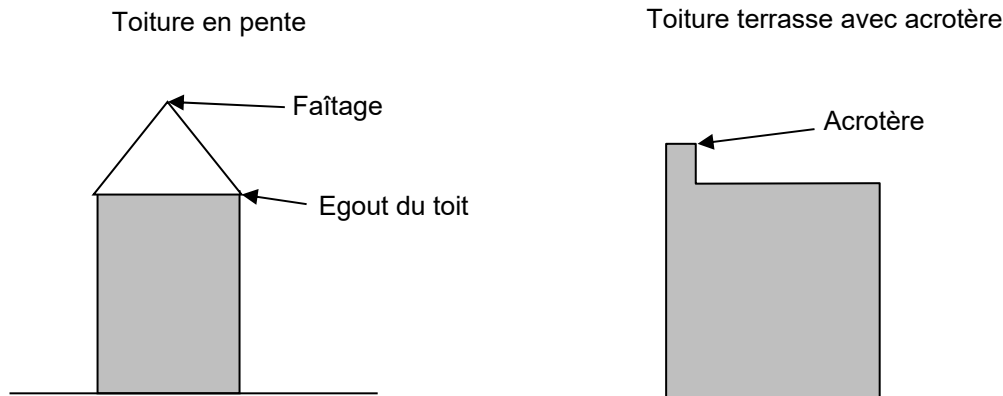
L'emprise au sol des constructions figurant sur le document graphique et délimitée conformément aux dispositions de l'article L.151-13 ne pourra pas excéder 20%.

CAS PARTICULIERS : si l'emprise existante de ces bâtiments est supérieure ou égale à 20% une extension modérée du bâtiment actuel pourrait être autorisée dans le respect des dispositions des autres articles du règlement de la zone N.

L'emprise au sol des autres constructions visées à l'article N2 ne pourra pas excéder 5 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS VISEES A L'ARTICLE 2

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



CAS PARTICULIERS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée : elle résulte des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs seront fractionnés et peuvent être décrochés dans le plan du pignon.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 m.

Toitures

La pente des toitures comprise entre 35° et 45°; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne », jacobine, ou à chevalet) ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les lucarnes peuvent être engagées (lucarne pendante) dans le mur de façade. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Les lucarnes rampantes, retroussées, ou rentrantes sont interdites.

Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.

Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des matériaux d'aspect tuiles ayant l'aspect de la couleur brun / rouge de la tuile vieillie et éventuellement sur de l'aspect ardoise ; pour les bâtiments autres que l'habitation et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement (aspect zinc,...).

Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des bords ou des fruits, des saillies peuvent être autorisées.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur de l'aspect enduit taloché, gratté à la truelle, ou lissé. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support (mortier de chaux ou plâtre et chaux). La pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues. Les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade.

Les volets roulants seront de teinte soutenue (gris ou beige). Leurs coffres et coulisses ne seront pas apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ; elles prennent soit la forme d'un mur plein percé d'un portail d'une hauteur maximum de 2 m, soit d'un soubassement d'environ du tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'une grille, ou d'un barreaudage, le tout ne dépassant pas 2 m. La clôture peut être doublée par une haie végétale d'essence locale.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre », limitée à 2 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain à 0,50 mètre au moins de la limite.

En cas de terrains en pente, la hauteur maximale doit être respectée en tout point par rapport à la côte du trottoir.

Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa N.11 [façades].

3- DISPOSITIONS DIVERSES

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Un descriptif de ces éléments figure dans le rapport de présentation.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Végétation

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

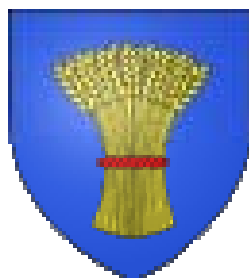
DISPOSITIONS DIVERSES :

Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique et listés dans les annexes doivent être préservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PISCOP

[DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE]

**LA LISTE DES ESPACES
PARTICULIERS**

L'annexe 1 du Règlement

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| | DÉSIGNATION DU PROJET | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE |
|---|--|--------------|----------------------------|
| 1 | « Tour d'échelle » autour de l'église | Commune | 310 m ² |
| 2 | Aménagement d'un parking au hameau de Blémur | Commune | 550 m ² |
| 3 | Elargissement du chemin Notre-Dame | Commune | 150 m ² |
| 4 | Allée piétonnière entre la rue de la Libération et l'école | Commune | 165 m ² |
| Σ | | | 1 175 m² |

LA LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

| ZONE | DÉSIGNATION DU SITE | MOTIF |
|------|--|--|
| N e | Le parc du château de Châteauvert | La vocation ornementale du parc de Châteauvert |
| N e | Le parc du château de Blémur | La vocation ornementale du parc de Blémur |
| N e | Les parcs des grandes demeures de Pontcelles | La vocation ornementale des parcs et la proximité du site protégé de la villa des Cèdres |
| N e | Les jardins du parc du château du Luat | La vocation ornementale du jardin du Luat, au cœur de l'espace boisé classé |
| A | L'allée domaniale du château du Luat | La volonté de restituer ce « marqueur » du paysage de la plaine du Luat |

LA LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés de Piscop sont :

- La forêt de Montmorency ;
- Le Parc du Luat ;
- La Parcelle B 310.

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Les monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables de Piscop sont :

- L'ancienne église de Piscop ;
- Le château de Châteauvert ;
- Le château et les vestiges de la « tourelle » de Blémur ;
- Le château du Luat.

LA LISTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER D'AFFECTATION

Les bâtiments agricoles repérés à Piscop sont :

- Les bâtiments résidentiels de la ferme de Blémur ;
- Les 3 bâtiments agricoles de la ferme de Blémur repérés sur le plan de zonage.



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PISCOP

[DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE]

RAPPEL DE TEXTES APPLICABLES

L'annexe 2 du Règlement

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Articles L.151-41 et L.152-2 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° [...]

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. [...]

DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa »

Articles L.113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L.113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PISCOP

[DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE]

**ILLUSTRATIONS D'UN CAS DE
REGLES DES ARTICLES 7**

L'annexe 3 du Règlement

ILLUSTRATIONS D'UN CAS DE REGLES DES ARTICLES 7 ($L = H$, $L = H/2$, AVEC DES DISTANCES MINIMALES VARIANT SELON LES ZONES)