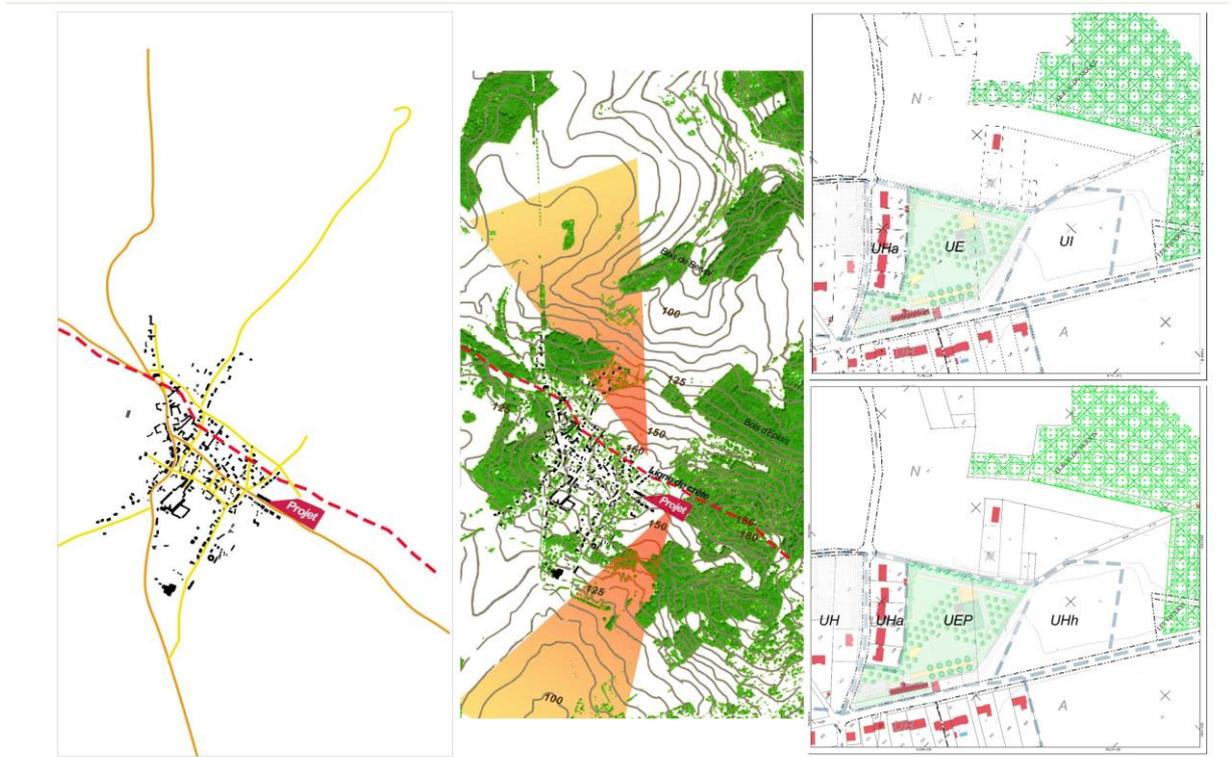




GRISY-LES-PLÂTRES

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

PLU APPROUVE LE 9 DECEMBRE 2008
MODIFIE SIMPLEMENT LE 20 JUIN 2018
MODIFIE LE 10 SEPTEMBRE 2021

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Divisions foncières	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	8
- Zone UA	9
- Zone UEP	22
- Zone UH	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	60
A N N E X E S	71
I Définitions	
II Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U	
III Normes de stationnement.	
IV Isolation acoustique des bâtiments contre les bruits des transports terrestres	
V Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	
VI Retrait / gonflement des sols argileux Arbres, arbustes et haies d'essences locales préconisées et à proscrire	
VII Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise	
VIII Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien	

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L .131 ET R.151 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à a conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.25 relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Article L 111.15 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

_(voir annexe II)

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1– LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA – Centre ancien à caractère d'habitat, d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

UEP – Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UH – Zone résidentielle destinée principalement aux habitations individuelles. Elle comprend le secteur **UH_a** et le secteur **UH_h**.

2– LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

A – Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur **Ap**.

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

N – Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs **Na, Nb, Nc et Nd**.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 – Nature de l’Occupation du Sol

Article 1 – Types d’occupation et d’utilisation du sols interdits.

Article 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 – Conditions de l’Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

Section 3 – Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Le règlement peut en vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l’Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu’il ouvre à l’urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d’infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15).

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 6 – DIVISIONS FONCIÈRES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ACTIVITES OU LES BÂTIMENTS SONT SOUVENT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE CENTRE ANCIEN.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les activités soumises à autorisation, les activités industrielles, les activités agricoles et les entrepôts qui ne sont pas liés à des activités existantes.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'activités libérales** sont autorisées dans les bâtiments existants à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et qu'ils n'excèdent pas 300 m² de Surface de Plancher.
- **Le changement de destination des bâtiments agricoles** est autorisé, si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages, est autorisé.

Tout projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le corps de ferme.

- **L'ouverture et l'exploitation des carrières** à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).

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

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.

Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU. Un plan de zonage non règlementé des secteurs de carrières souterraines abandonnées découverts après approbation du PPR est également annexé au règlement du PLU.

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

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

- Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :

Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.

Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de

câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

- les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise en sécurité du bâtiment,
- tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

- Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :

o Zone B2 :

Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).

Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement, par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.

Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.

Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

o Zone B1 :

Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.

Éléments paysagers à protéger : la vierge, des grilles d'entrée d'une propriété, un espace public, des murs de clôture, des maisons remarquables ou bourgeoises, cinq arbres (un poirier, trois chênes un ginkgo), les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA3, UA 11 et UA 13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 en application de l'article L .151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

b) - Eaux pluviales

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

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

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

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

Pour les opérations comportant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Les constructions **doivent être édifiées à l'alignement** des voies publiques **ou en continuité des bâtiments existants voisins.**

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement; alors la continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures telles que spécifiées à l'article UA11 ou par les deux.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 10 m² et aux piscines non couvertes.

<p>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</p>
--

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

Longueur de vue (L)

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

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

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, **hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune marge d'isolement ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et si l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve qu'il n'y ait pas de baies créées.

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

Aucune prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 15 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

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

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Percements

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les châssis de toit, non visibles depuis le domaine public, seront encastrés dans la couverture et n'excéderont pas 80cm de large pour 100cm de haut. Les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

Couverture

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées en petites tuiles plates à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des toitures des couvertures anciennes du village.

Les façtages seront réalisés avec crêtes et embarrures.

L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;

- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate.

- aux bâtiments agricoles ;

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

Murs

Enduits, revêtements :

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

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

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

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

Couleur :

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

Les couleurs vives sont interdites.

Menuiseries extérieures

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

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

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

Vérandas

Les toitures des vérandas auront un aspect de verre ou de métal.

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

Clôtures

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

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux , d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes, ni torsades).
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Tous les murs en pierres existants doivent être refaits à l'identique.

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

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

Les dispositifs d'occultation type claustras, canisses, matériaux opaques, brise-vue, haie artificielle, brandes végétales sont interdits.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique à barreaudage vertical simple. La partie inférieure pourra être pleine mais en aucun cas la totalité. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Panneaux solaires

- bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

- Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.

- Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

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

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

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

Éléments de patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local suivants devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique :

- la Vierge sise à l'angle de la place de l'Eglise et de la rue du Vexin ;

- des murs remarquables : les murs de clôture rue du Vexin entre la rue Saint Caprais et la place de l'Eglise, autour de la propriété sise 26 rue Charles de Gaulle, de l'angle de la rue Robert Machy à la ferme sise 10 rue Charles de Gaulle, de la propriété sise à l'angle de la rue de Berval et de la rue du Vexin, de la propriété sise à l'angle des rues St Caprais, Robert Mochy et des Renardeaux, le mur situé face au n°24 rue Charles de Gaulle ;

- les grilles d'entrée de la propriété sise rue Charles de Gaulle, en face du n°10 rue Charles de Gaulle ;

- des maisons remarquables ou bourgeoises sises : 19 rue du Vexin, 3 rue St Caprais, 16 rue Charles de Gaulle, 26 rue Charles de Gaulle, 9 place du Soleil Levant, propriété sise à l'angle de la rue de Robert Machy et Charles de Gaulle, propriété sise à l'angle de la rue de Berval et de la rue du Vexin ;

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

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

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes (hangars,...). Dans le cas où la surface des espaces libres restant sur le terrain est inférieure à 50%, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Une extension modérée non génératrice de nouveaux logements pourra être autorisée, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, dans la limite de 30 m² (abris de jardin, garage, véranda, atelier, extension de la construction principale,...).

PLANTATIONS A REALISER

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

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

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

Éléments identifiés du paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- L'espace public paysagé sis rue du Vexin et à l'arrière de l'Eglise, repéré aux plans de zonage devra être préservé de toute construction.

- Le poirier sis sur la propriété à l'angle de la rue de Berval et de la rue du Vexin et également repéré aux plans de zonage ne devra pas être abattu.

- Érable remarquable : 4 impasse du château

- Le chêne : 4 place de l'Eglise

Les éléments de paysage plantés seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

SECTION 3
PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UA 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UEP

ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . **d'activités industrielles ;**
 - . **d'hôtellerie ;**
 - . **d'artisanat ;**
 - . **agricole ;**
 - . **de commerce ;**
 - . **de bureaux ;**
 - . **d'entrepôts.**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes.**

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

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

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

- **les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

- **L'ouverture et l'exploitation des carrières** à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Pour information

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.

Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU. Un plan de zonage non règlementé des secteurs de carrières souterraines abandonnées découverts après approbation du PPR est également annexé au règlement du PLU.

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

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

- Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :

Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.

Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise

en sécurité du bâtiment,

- tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

- Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :

- Zone B2 :

Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).

Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement, par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.

Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.

Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

- Zone B1 :

Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Éléments paysagers à protéger : la plantation d'alignement identifiée au rapport de présentation et localisée aux plans de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UEP 13, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UEP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

a) - Eaux usées

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

b)- Eaux pluviales

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

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

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

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

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

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

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

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

Aucune prescription

ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE UEP 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE UEP 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UEP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

Éléments identifiés du paysager à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

- La plantation d'alignement le long du chemin rural n° 21 identifiée au rapport de présentation et localisée aux plans de zonage devra être préservée en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

Les éléments de paysage plantés seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

SECTION 3

PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE UEP 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UEP 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UH

ZONE DESTINEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES

Cette zone concerne les extensions pavillonnaires autour du Bourg.

Elle comprend le **secteur UHa** portant sur l'extension de la zone près du cimetière bénéficiant de dispositions particulières aux articles 7,11,12 et 14

Elle comprend le secteur **UHh** correspondant au secteur du Moulin et sur lequel le PLU prévoit des OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'activités industrielles ;**
 - . **d'entrepôts ;**
 - . **de commerce ;**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

Secteur UHh

Les occupations et utilisations du sol du secteur UHh doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui lui sont applicables.

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales** sont autorisées dans les bâtiments existants à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
- que leur surface de plancher n'excède pas **60 m²**;
- qu'ils n'entraînent aucune gêne et nuisance sonore directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

Zone UH, UHa

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales** sont autorisées dans les bâtiments existants à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
- que leur surface de plancher n'excède pas **300 m²**;
- qu'ils n'entraînent aucune gêne et nuisance sonore directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles** est autorisé, si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages.

- **L'ouverture et l'exploitation des carrières** à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.

Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU. Un plan de zonage non règlementé des secteurs de carrières souterraines abandonnées découverts après approbation du PPR est également annexé au règlement du PLU.

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

A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles

techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :

Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.

Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise en sécurité du bâtiment,
- tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

- Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :

○ Zone B2 :

Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).

Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement, par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.

Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.

Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

○ **Zone B1 :**

Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques de

Mouvement de Terrain. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Élément paysager à protéger : le calvaire, des murs de clôture dont les murs du cimetière, des maisons remarquables ou bourgeoises, des arbres (deux chênes, un ginkgo), un alignement d'arbres, un espace public, des chemins et des mares identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet d'une protection prévue aux articles UH3, UH11 et UH13, en application des articles

L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**. (Voir définitions en annexe I du règlement).

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.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **3,50 mètres** d'emprise. En cas de divisions multiples, les accès aux terrains divisés devront être mutualisés.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Les chemins suivants devront être maintenus piétons :

- la sente rurale n°22 dite sente du Lavoir St Caprais
- la sente rurale n°17 dite des Clos de la rue Robert Machy à la parcelle 265 inclus
- la sente rurale n°20 d'Epiais à Grisy

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse pris en compte dans le plan de prévention des risques de mouvement de terrain, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe V).

b) Eaux pluviales

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

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

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

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 – COLLECTE DES DECHETS

Une construction, un ensemble de constructions ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisées par la collectivité.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Zone UH et secteur UHa

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de **6 m** de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- aux ouvrages enterrés tels que aux garages, rampes d'accès, cuves... ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 10 m² et aux piscines non couvertes.

Secteur UHh

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies de circulation publique ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Zone UH

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale. A défaut, les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Secteur UHa et secteur UHh

Les constructions devront être édifiées sur une ou les deux limites latérales.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 6m².

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 m**.

Longueur de vue (L)

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

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

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

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc...).

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

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

Zone UH et secteur UHa

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

Secteur UHh

Sans objet

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Zone UH et secteur UHa

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

Secteur UHh

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **35%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UH et secteur UHa

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

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

Secteur UHh

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **6,5 m** à l'égout du toit.

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

CAS PARTICULIERS

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

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux percements, couvertures, murs, menuiseries extérieures, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, dans la mesure où la cohérence architecturale de l'ensemble est préservée.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Percements

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les châssis de toit, non visibles depuis le domaine public, seront encastrés dans la couverture et n'excéderont pas 80 cm de large pour 100 cm de haut. Les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

Couverture

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates.

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées en tuiles plates à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des toitures des couvertures anciennes du village.

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures.

L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate.
- aux bâtiments agricoles;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

Enduits, revêtements :

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

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

La suppression de crépi ancien, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

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

Couleur :

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

Les couleurs vives sont interdites.

Menuiseries extérieures

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

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

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

Vérandas

Les toitures des vérandas auront un aspect de verre ou de métal.

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

Clôtures

Les clôtures, dont le portail sera en retrait des voies de 4m, devront avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
 - soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux , d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes, ni torsades).
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures composées de parpaings enduits sont interdites.

Le long de la rue de l'Isle, les clôtures seront composées de haies vives.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,80 mètres maximum.

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

Les dispositifs d'occultation type claustras, canisses, matériaux opaques, brise-vue, haie artificielle, brandes végétales sont interdits.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique à barreaudage vertical simple. La partie inférieure pourra être pleine mais en aucun cas la totalité. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

Panneaux solaires

-bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon,... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

- Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.

- Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

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

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Secteur UHa et UHh

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

L'aspect général des constructions devra s'inspirer d'une volumétrie des grands corps de ferme du Vexin (voir photo qui figure dans le rapport de présentation, au chapitre 3.1.2.).

Secteur UHa

Les prescriptions suivantes portant spécifiquement sur les clôtures se substituent à celles communes de la zone :

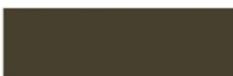
-Les clôtures seront constituées uniquement de haies vives.

Secteur UHh

Les prescriptions suivantes portant spécifiquement sur les clôtures se substituent à celles communes de la zone UH :

- Les clôtures seront constituées uniquement de haies vives, éventuellement doublée d'un grillage simple torsion et d'une hauteur de 1,60m maximale.
- Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :

RAL 6003/14/15
vert olive / forêt



RAL 7022
gris terre d'ombre



RAL 6005
vert mousse



RAL 6009
vert sapin



En secteur UHh

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

Abris de jardins

La superficie des abris de jardin est limitée à 6m². Ils doivent avoir un aspect soigné et seront en bois. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, les matériaux naturels seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

Éléments de patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local suivants, localisés aux plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique :

- le calvaire sis à l'angle de la rue du Bois de Quéris et de la rue de l'Isle ;
- des murs remarquables : les murs de l'ancien cimetière et les murs de l'extension du cimetière le long de la rue des Maurois ;
- des maisons remarquables ou bourgeoises sises 11 et 13 rue de Butel.

Les travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

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

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial. En cas de percement de ces murs, les piliers devront être réalisés en pierres de taille ou maçonnerie de démontage du mur.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

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

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

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

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

Secteur UHa et UHh

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone UH:

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur unité foncière les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.

Les espaces non utilisés seront obligatoirement engazonnés.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

En zone UH et secteur UHa

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes (hangars,...). Dans le cas où la surface des espaces libres restant sur le terrain est inférieure à 50%, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Une extension modérée non génératrice de nouveaux logements pourra être autorisée, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, dans la limite de 30 m² (abris de jardin, garage, véranda, atelier, extension de la construction principale,...).

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

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

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

En secteur UHh

Surface éco-aménageable

→ *Coefficient de pleine terre*

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement de la végétation dont des arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

35% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

Cas particulier : les équipements et aménagements d'intérêt collectifs ne sont pas soumis à cette disposition.

→ *Plantations*

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14cm minimum de circonférence à un mètre du sol, à raison d'au moins un arbre pour 100m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

→ *Les haies*

Des éco-haies seront plantées :

- le long des clôtures,
- A partir de quatre places de stationnement créées, autour des places,
- Autour des emplacements destinés aux conteneurs de déchets.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée ci-dessous,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

Liste des plantations

→ *Arbres*

Les plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement de la zone.

La notion de plantation équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer les conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

Les essences d'arbres préconisées sont à retrouver en annexe du règlement.

→ *Constitution des éco-haies*

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée.

En conséquence, **l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite.**

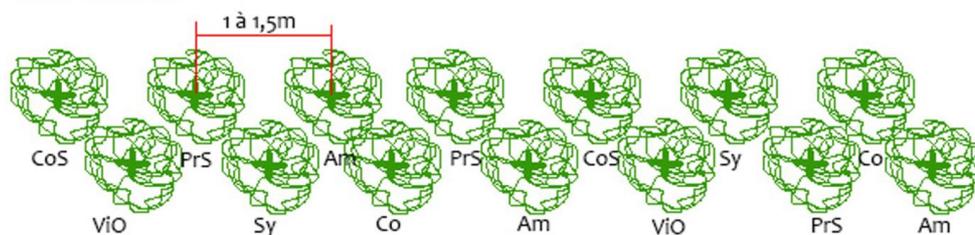
L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

Les haies doivent être constituées selon la liste 1 et les modèles 2 ci-après.

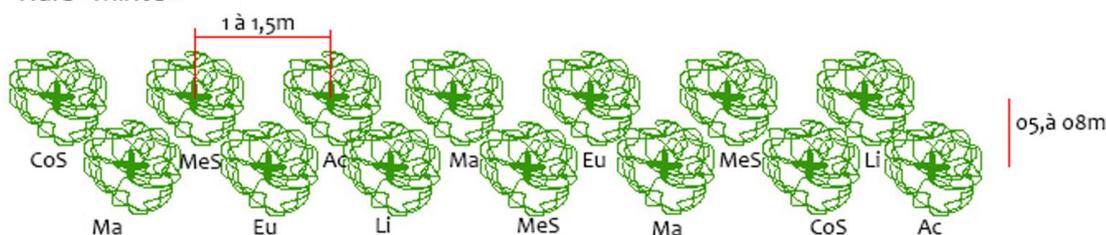
1. Liste des végétaux

Ac	Acer campestre (Erable champêtre)	Ma	Malus sargentii (Pommier à fleurs)
Am	Amelanchier canadensis (Amélanchier)	Pra	Prunus avium (Merisier)
Co	Corylus avellana (Noisetier coudrier)	Prs	Prunus spinosa (Prunellier)
Cos	Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	Soa	Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
Eu	Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)	Sot	Sorbus torminalis (Alisier torminal)
Li	Ligustrum commun (Troène commun)	Sy	Syringa vulgaris (lilas commun)
Mes	Mespilus germanica (Néflier d'Allemagne)	Vil	Viburnum lantana (Viorne lantane)
		Vio	Viburnum opulus

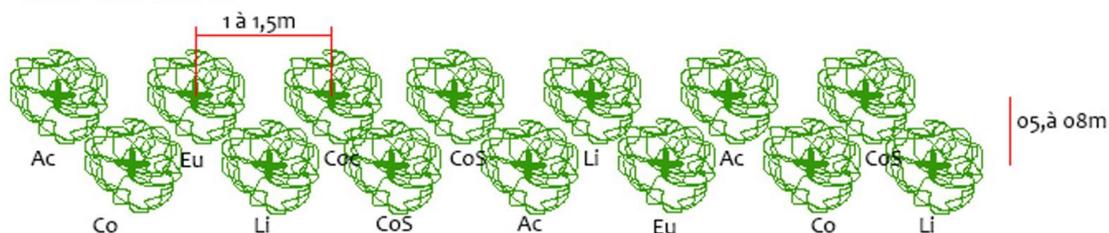
Haie «fleurie»



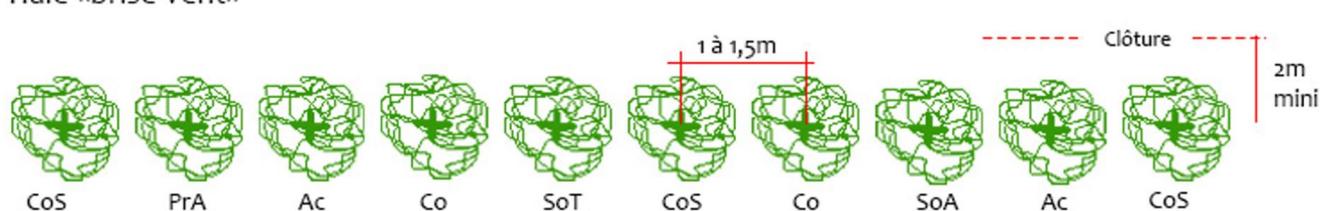
Haie «mixte»



Haie «non fleurie»



Haie «brise-vent»



Éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation :

- Les arbres remarquables sis sur la première partie du chemin rural n°21, identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage .
- La plantation d'alignement le long du chemin rural n° 21 identifiée au rapport de présentation et localisée aux plans de zonage .
- Deux chênes : chemin d'Epiais-Rhus
- Un ginkgo : espace communal 24 rue des Maurois
- Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale.

- Les mares sises dans les propriétés sises 10, rue Charles de Gaulle et 13 rue de Butel, identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage .
- L'espace public sis à l'angle de la route de Corneilles et de l'Impasse du Parc repéré aux plans de zonage devra être préservé de toute construction.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L 341-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires. (art. R 421-23 du CU).

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

SECTION 3
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UH 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UH 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

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

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- **Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations** si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (en annexe VII, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).

La zone agricole est localisée dans sa quasi-totalité dans le site classé des Buttes de Rosne. Toute autorisation d'utilisation du sol en site classé est soumise à l'accord du Ministre chargé des sites.

Sont autorisées :

- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité** à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégré au bâtiment agricole et exceptionnellement situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².

- **Les activités liées à l'activité agricole ;**

- **Le changement de destination, dans les volumes existants, des bâtiments agricoles** repérés aux plans de zonage afin de permettre l'accueil d'activités de restauration.

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

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

- **L'ouverture et l'exploitation des carrières** à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).

Secteur Ap

Ce secteur présente des enjeux paysagers très forts. Les bâtiments à usage agricole pourront être autorisés après étude au cas par cas sous réserve d'une très bonne intégration paysagère et dans le respect des cônes de vue remarquables, identifiés au rapport de présentation et sur le plan de zonage.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.

Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU. Un plan de zonage non règlementé des secteurs de carrières souterraines abandonnées découverts après approbation du PPR est également annexé au règlement du PLU.

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

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

- Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :

Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.

Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise en sécurité du bâtiment,
- tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

- Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :

○ Zone B2 :

Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).

Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en

suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement, par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.

Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.

Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

○ Zone B1 :

Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.

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

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

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

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

- des ZAC ou les lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Éléments paysagers à protéger : les piliers, les haies, les mares, les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet de protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13 en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

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

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

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

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. En dehors des sites urbains constitués (voir carte au rapport de présentation), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Le chemin suivant devra être maintenu piéton :

- rue du Bois de Quéris de la limite du site classé à la RD22

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse pris en compte dans le plan de prévention des risques de mouvement de terrain, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe V).

b) - Eaux pluviales

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

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

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

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, pris en compte dans le plan de prévention des risques de mouvement de terrain, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT **Distance minimale (d)**

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

CAS PARTICULIERS

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

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

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

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

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le site classé des Buttes de Rosne s'étend sur la quasi-totalité de la zone agricole, inscrite en zone en A et secteur Ap. Toute construction ou installation nouvelle en site classé devra faire l'objet, lors de l'élaboration d'un projet, d'une attention particulière tant sur la qualité architecturale qu'à son intégration dans le paysage.

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

Panneaux solaires

-bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon, ... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

- Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.

- Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

-bâtiments agricoles : les panneaux seront implantés en partie basse des rampants ou sur une annexe.

Secteur Ap

Les parois verticales des hangars agricoles devront être recouverts en bardage bois.

Éléments de patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

- **Les piliers**, sis à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de la route de Corneilles, localisés aux plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

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

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

Éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- Les haies situées le long du chemin départemental Beauvais, vers le lieudit « Le Fond du Pavé », le long du chemin de Corneilles à Grisy et de la RD22 identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage devront être préservés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

- La plantation d'alignement située le long de la rue du Bois de Quéris identifiée au rapport de présentation et localisée aux plans de zonage devra être préservée en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

- Les mares situées aux lieudits « Le trou Renard » et « Les Entes » identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage devront être préservées en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

SECTION 3
PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

CHAPITRE N

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

Elle comprend les secteurs **Na** (haras), **Nb** (hangar), **Nc** (camping) et **Nd** (discothèque) qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les constructions ou installations à destination :**

- . d'habitation hormis celles admises à l'article 2,
- . d'hébergement hôtelier,
- . de commerce,
- . d'artisanat,
- . de bureaux et de services,
- . de locaux industriels,
- . d'entrepôts,
- . agricole non liées aux activités existantes.

- **La démolition de bâtiments** et de clôtures dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- **Les habitations légères de loisirs**, hormis celles admises à l'article 2.
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public**, hormis en secteur Nd.
- **Les parcs d'attraction ouverts au public.**

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

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

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé**, si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages.

- **L'ouverture et l'exploitation des carrières** à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3).

Secteur Na

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

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

- Les gîtes et chambres d'hôtes dans les bâtiments existants.

Secteur Nb

Les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone :

Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée, les activités agricoles ou artisanales, dans les volumes existants.

Secteur Nc

Les prescriptions suivantes se substituent aux dispositions correspondantes de la zone :

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

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes à vocation touristique, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de cette activité ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- L'aménagement ou la reconstruction après sinistre des sanitaires et des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

Secteur Nd

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

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

- les activités à vocation de loisirs;
- l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume,
- l'aménagement des aires de stationnement paysagé sans création de surface supplémentaire.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières

Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.

Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU. Un plan de zonage non règlementé des secteurs de carrières souterraines abandonnées découverts après approbation du PPR est également annexé au règlement du PLU.

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

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

- Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :

Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.

Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations

- implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,
 - les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
 - les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise en sécurité du bâtiment,
 - tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

- Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :

○ Zone B2 :

Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).

Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement, par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.

Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.

Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

○ Zone B1 :

Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.

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

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

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

et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des ZAC ou les lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine local, le lavoir, les alignements d'arbres, les haies, les mares, les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N13 en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

Pour information :

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

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Les chemins suivants devront être maintenus piétons :

- la sente n°20 d'Epiais à Grisy
- le chemin rurale n°21 de la limite de la parcelle 4 (en UEP) à l'EBC
- le chemin rural n°8
- le chemin rural n°3 à partir de l'angle du chemin rural n°8 et jusqu'à l'EBC

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

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

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse pris en compte dans le plan de prévention des risques de mouvement de terrain, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe V).

b) - Eaux pluviales

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

infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

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

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

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

CAS PARTICULIERS

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

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

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

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Éléments de patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

Le patrimoine local suivant, repéré aux plans de zonage devra impérativement être conservé ou reconstruit à l'identique :

- la grille de la propriété sise rue de Monsoult, face à la maison 1, rue du Bois de Quercy.
- le lavoir sis dans l'espace boisé classé dit « Les Maurois ».

Des travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés, s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques dudit élément.

Leur démolition en vue de sa suppression n'est pas autorisée.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

Éléments de patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation:

- Les plantations d'alignement le long de la rue du Bois de Quéry, identifiées au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage.

- Les haies sises le long des chemins menant du lieudit « Les Vignes de Buard au Haras, le long du chemin de Cormeilles en Vexin à Grisy sur le lieudit « Les Entes », et à l'ouest du Haras, identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage devront être préservées en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

- La mare sise à l'est du Haras et la mare sise au lieudit « Les Vignes de Butelles

identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

SECTION 3 PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.