Département du Val d'Oise

Commune de FROUVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 16 mai 2013

Réalisation
Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise
S.A.T.O. / pôle MT

En collaboration avec :
INGESPACES
23 rue Alfred Nobel
77 420 Champs-sur-Marne
Tel : 01 64 61 86 24

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" 9

Zone UA 10
Zone UH 21

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU» 31

Zone AU1 32
Zone II AU 40

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" 45

Zone A 46

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" 57

Zone N 58

A N N EXE 69

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 Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Retrait / gonflement des sols argileux. Terrains alluvionnaires compressibles.
V Les arbres, arbustes et haies d'essences locales du Vexin Français.
VI Schéma Départemental des structures agricoles.
VII Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Frouville.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF 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 A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles :
- R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.
  Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 - relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

- Article R 111.4 - relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Article R 111.15 - relatif au respect des préoccupations d'environnement.

- Article R 111.21 - relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines «U», en zones à urbaniser «AU», 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 – Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
Elle comprend les secteurs : UAa et UAb.

UH – Zone résidentielle destinée principalement aux habitations.

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

AU1 – Cette zone comprend un terrain non équipé destiné à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous la forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

IIAU – Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous la forme d'opération d'ensemble.

3 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

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

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

N – Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Elle comprend les secteurs : Na – Nb.

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 I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie.

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

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés.

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Elle constitue les centres anciens du bourg et du hameau du Messelan.

Elle comprend les secteurs :
UAa qui dispose de dispositions particulières aux articles 2, 6, 7, 9 et 14,
UAb qui dispose de dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 7, 9 et 14.

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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

- **Les constructions ou installations à destination :**
  . d'activités industrielles,
  . d'activités commerciales à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
  . d'activités agricoles,
  . d'activités artisanales à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
  . à la fonction d'entrepôt.

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** identifiés comme devant être protégés. 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 directement aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales ainsi qu'aux aménagements paysagers non construit.

- **Le stationnement des caravanes.**
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les résidences mobiles de loisirs et d'habitation.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

sont admises sous condition :

Zones UA et UAa sauf secteur UAb

- **Les établissements commerciaux** dont la surface de plancher est inférieure à **250 m²**.
- **Les établissements artisanaux** dont la surface de plancher est inférieure à **150 m²**.
- **Les constructions soumises à déclaration** au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement **(ICPE)** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Secteur UAb

- **l'urbanisation du secteur est autorisée en une seule opération d'aménagement** à condition de respecter les orientations d'aménagement prévues.

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

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de **50 m** des lisières des bois et forêts de plus de **100 ha** sera proscrite.

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Les plans de zonage matérialisent 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 et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Éléments paysagers à protéger.

Les éléments du patrimoine local, paysagers, les haies arbustives, les sentes, l'espace boisé identifiés au rapport de présentation et localisés font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1.5 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme.

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.

Secteur UAb

En secteur UAb, l'accès aux constructions doit respecter les orientations d'aménagement définies dans le document Orientations d'aménagement.

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 - SENTES PIETONNES

Les sentes et chemins repérés aux plans de zonage devront être préservées en application de l'article L 123.1.5 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Chemins et sentes à protéger :

- Chemin rural n°2 dit de Frouville
- Chemin rural n°3 dit de Chambly
- Chemin rural n°23 dit du dessous des Bois de la Vallée moulue
- Chemin rural n°24 dit du pont de Messelan
- Sente rurale n°13 dite de l'Église

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, est tenue de posséder un système d'assainissement individuel autonome conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.
Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
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 sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.
Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries et des parcs de stationnement.

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 plus de 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 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie de **700 m²** minimum.

Cas particuliers :

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :
- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...)
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants.
- pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent respecter une marge de recul de **10 m** de part et d'autre des axes d'écoulement des différents rus présents sur le territoire de la commune.

Zone UA et UAa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.
Elles peuvent cependant s'édifier dans une bande de **30 m** à compter de l'alignement des voies publiques si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par un mur supérieur à **1,80 m** plein ou complété par une grille.

Secteur UAb

En secteur UAb, les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations d'aménagement définies le document Orientations d'Aménagement, soit s'aligner au bâti en continuité de l'existant et en retrait de **10** m de la voie publique.

Cas particuliers :

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- **aux abris de jardin** dont la surface de plancher n'excède pas **20 m²** par unité foncière et **aux piscines non couvertes.**

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

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

l'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Zone UA

- Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale **à 10 mètres.**
  Les constructions doivent être édifiées sur les 2 limites latérales. En fond de terrain, les marges d'isolement s'imposent.
- Terrains dont la largeur de façade est supérieure **à 10 mètres.**
  Les constructions doivent être édifiées, au moins sur une limite latérale. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Secteur UAa

- Les constructions doivent être édifiées sur l'une ou les 2 limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Secteur UAb

- Les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale conformément aux orientations d'aménagement définies dans le document Orientations d'Aménagement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de **4 m**.

La largeur (L) peut être réduite de la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

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 les travaux d'isolation thermique, dans la 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 aux limites séparatives.

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- **aux constructions annexes** si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas **2,20 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **20 m²**,
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le secteur UAb, les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations d'aménagement définies dans le document Orientations d'Aménagement, soit respecter le cône de vue sur le paysage à partir de la rue.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Zone UA

l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Secteur UAa et UAb

l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

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 mètres** à l'égout du toit.

Cas particuliers :

- **Aucune limitation de hauteur** n'est fixée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.
- **Un dépassement de la hauteur** (H) réglementaire peut être autorisé, dans la limite de **2 m**, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.
- **L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été 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.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de tonalité brun rouge. Les volumes principaux seront couverts par des toitures à versants présentant une pente de **35°** à **45°**. Cependant, dans certains cas (pentes, charpente,...), d'autres moyens de couverture pourront être utilisés.

Les ardoises naturelles pourront être utilisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises naturelles avec pose traditionnelle aux crochets.

Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Le polycarbonate et les panneaux isolants sont interdits pour la réalisation des toitures des vérandas.

Murs

Enduits, revêtements :

Dans l'habitat ancien (employant des matériaux naturels), les enduits qui recouvrent les maçonneries seront de préférence réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire ou beige sable en évitant une teinte trop claire.

Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle…).

Dans l'habitat contemporain existant ou à créer, les enduits monocouche, prêt à l'emploi ou similaire seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire, en évitant une tonalité trop claire.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Les volets d'aspect bois à barres sans écharpes, persiennés ou semi-persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants seront d'une couleur en harmonie avec celle de la façade, non apparents en tableau de baie et seront autorisés exceptionnellement dans l'habitat récent.

Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du trumeau par versant de toiture.

Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites d'aspect identique.

Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées teintées de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.

La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

l'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures sur rue

Leur hauteur totale sera de **1,80 m** minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à **1,80 m.**

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peint de couleur foncée et uniformes. Les couleurs vives sont interdites.

Zones UA et UAa sauf secteur UAb

Les clôtures sur rue devront être en accord avec l'existant et pourront, selon l'environnement, être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées,
- soit d'un mur revêtu d'un enduit,
- soit d'un mur surmonté d'une grille,
- soit d'une clôture végétale de haies vives.
-

secteur UAb

Conformément à l'orientation d'aménagement, les clôtures sur rue devront être constituées d'une grille doublée éventuellement de haies vives.

Clôtures en limites séparatives:

Zones UA et UAa sauf secteur UAb

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes.

secteur UAb

Conformément à l'orientation d'aménagement, les clôtures devront être constituées d'une haie champêtre éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux de même teinte.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée sur une toiture annexe existante ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle,.....).
En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.
Dans la perspective de la pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs sur le linéaire de la façade.

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.

Éléments remarquables du patrimoine

Les éléments du patrimoine local localisés aux plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.
Bâtiments - maisons - murs remarquables :

Le Village

- Église Saint-Martin
- Mur de l'ancienne dépendance du Château, Grande Rue
- Mur à l'angle Grande Rue et rue de Labbeville
- Les murs identifiés aux plans de zonage le long de la Grande Rue
- Pompe à eau, rue de Labbeville
- Lavoir rue de Labbeville
- Pont rue de Labbeville
- Puits en pierre, entre le 7 et le 7bis Grande Rue
- Cour commune, Allée des potagers
- Habitation début XX siècle, 3 Grande Rue
- Maisons rurales, 4 et 22 Grande Rue
- Maison rurale, 41 Grande Rue (angle allée des potagers)
- Maison ancienne, 1 Grande Rue
- Maisons d'influence urbaine, 33 et 37 Grande Rue
- Maison bourgeoise, 5 Grand Rue
- Maison de notable, 15 Grande Rue
- Immeuble, 35 Grande Rue
- Ancienne exploitation, 5 bis Grande Rue
- Ancienne exploitation, 27 Grande Rue

- Ancienne exploitation, 34 Grande Rue
- Cour de l'exploitation agricole, 34 Grande Rue
- Grange, 10 Grande Rue
- Ancienne forge, 17 Grande Rue

Le hameau de Messelan
- Maison ancienne chemin rural n°23 dit du dessous des Bois de la Vallée Moulue

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5 7° 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.
Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment de même aspect que le mur protégé 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 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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales à raison d'au moins **un** arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.
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.

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

Éléments remarquables du paysage identifiés à protéger au titre de l'article L123.1.5 7°
La haie à l'entrée sud du hameau de Messelan à l'angle du chemin rural n°8 repérée au rapport de présentation et aux plans de zonage est protégée en application de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme.
Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Zone UA

Le C.O.S maximal autorisé est de **0,60.**

Secteurs UAa et UAb

Le C.O.S maximal autorisé est de **0,40.**

Cas particulier :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- **au réaménagement à l'intérieur des volumes** des bâtiments existants,
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE UH

Zone résidentielle destinée principalement aux habitations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH1 - 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 pour la Protection de l'Environnement** à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

- **Les constructions ou installations à destination** :
  . **d'activités artisanales** à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
  . **d'entrepôts,**
  . **d'activités industrielles,**
  . **d'activités commerciales** à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
  . **d'activités agricoles.**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers non construit.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exception 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 et les résidences mobiles de loisirs.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

- **Les dépôts de toute nature.**

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

sont admises sous condition :

- **Les établissements commerciaux** dont la surface de plancher est inférieure à **250 m²,**
- **Les établissements artisanaux** dont la surface de plancher est inférieure à **150 m²,**
- **Les établissement ou installations à destination artisanale** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- **Les constructions soumises à déclaration** au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement **(ICPE)** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

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

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Les plans de zonage matérialisent 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 et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Éléments paysagers à protéger.

Le patrimoine local, les murs, les chemins piétons, l'alignement d'arbres identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues aux articles **UH** 3, **UH** 11 et **UH** 13 en application de l'article L 123.1.5 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme.

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.

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 - SENTES PIETONNES

Les chemins piétons repérés aux plans de zonage devront être préservées en application de l'article L123.1.5 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Chemins à protéger :
- Chemin rural n°2 dit de Frouville
- Chemin rural n°3 dit de Chambly
- Chemin rural n°4 du Nouveau cimetière (dit du Gros Buisson)
- Chemin rural n°17 dit du Clos Étienne

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, est tenue de posséder un système d'assainissement individuel autonome conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.
Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

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 sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries et des parcs de stationnement.

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 plus de 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 UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie de **700 m²** minimum.

Cas particuliers :

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...)
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants.
- pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 m** de l'alignement des voies publiques existantes.

Les constructions doivent respecter une marge de recul de **10 m** de part et d'autre des axes d'écoulement des différents rus présents sur le territoire de la commune.

Cas particulier :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- **aux modifications, extensions ou surélévations** de bâtiments existants édifiés à moins de **4 m** de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les 2 limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. l'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de **4 m**.

La largeur (L) peut être réduite de la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

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 les travaux d'isolation thermique, dans la 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 aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- **aux constructions annexes** si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas **2,20 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **20 m²,**
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particulier :
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UH 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 mètres** à l'égout du toit.
Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été 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.

Toitures
Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de tonalité brun rouge. Les volumes principaux seront couverts par des toitures à versants présentant une pente de **35°** à **45°**. Cependant, dans certains cas (pentes, charpente,...), d'autres moyens de couverture pourront être utilisés.
Les ardoises naturelles pourront être utilisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises naturelles avec pose traditionnelle aux crochets.
Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.
Le polycarbonate et les panneaux isolants sont interdits pour la réalisation des toitures des vérandas.

Murs

Dans l'habitat ancien (employant des matériaux naturels), les enduits qui recouvrent les maçonneries seront de préférence réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire ou beige sable en évitant une teinte trop claire.
Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle…).

Dans l'habitat contemporain existant ou à créer, les enduits monocouche, prêt à l'emploi ou similaire seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire, en évitant une tonalité trop claire.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Les volets d'aspect bois à barres sans écharpes, persiennés ou semi-persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.
Les volets roulants seront d'une couleur en harmonie avec celle de la façade, non apparents en tableau de baie et seront autorisés exceptionnellement dans l'habitat récent.
Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du trumeau par versant de toiture.
La pose de châssis PVC ou aluminium seront soumis à autorisation selon la typologie du bâti.
Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites d'aspect identique.
Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées teintées de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.
La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

l'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être en accord avec l'existant et pourront, selon l'environnement, être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées,
- soit d'un mur revêtu d'un enduit,
- soit d'un mur surmonté d'une grille,
- soit d'une clôture végétale de haies vives.

Leur hauteur totale sera de **1,80 m** minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à **1,80 m.**
Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peint de couleur foncée et uniformes. Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée sur une toiture annexe existante ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle,.....).
En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.
Dans la perspective de la pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs sur le linéaire de la façade.

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.

Éléments remarquables du patrimoine

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

Bâtiments - maisons - murs remarquables :
Le hameau de Messelan

- Mur de l'enclos Saint-Lubin
- Porche de l'enclos Saint-Lubin

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5 7° 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.
Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment de même aspect que le mur protégé ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

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.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.
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.

Éléments identifiés à protéger au titre de l'article L123.1.5 7°
l'alignement d'arbres chemin rural n°4 dit du Gros Buisson repéré au rapport de présentation et aux plans de zonage est protégé en application de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme.
Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S maximal autorisé est de **0,25.**

Cas particulier :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- **au réaménagement à l'intérieur des volumes** des bâtiments existants,
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER «AU»

CHAPITRE AU 1

Cette zone comprend un terrain non équipé destiné à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous la forme d'une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 - 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 pour la Protection de l'Environnement.**

- **Les constructions ou installations à destination** :
  . d'activités industrielles et artisanales,
  . d'entrepôts,
  . d'hôtellerie,
  . d'activité de commerce et de bureaux,
  . d'activités agricoles.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers non construit.

- **Le stationnement des caravanes.**

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

- **Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs et d'habitation.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

- **Les dépôts de toute nature**.

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

l'urbanisation de la zone est autorisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à condition de respecter les orientations d'aménagement prévues.

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 NUISANCE

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Les plans de zonage matérialisent 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 et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Pour information :

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 - 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 réhabiliter ou 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

Les accès et la desserte de l'opération devront respecter les principes et directives d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement » de la zone.

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 AU1-4 - 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, est tenue de posséder un système d'assainissement individuel autonome conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.
Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
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 sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.
Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries et des parcs de stationnement.

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 AU1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie de **700 m²** minimum.

Cas particuliers :

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :
- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...)
- dans le cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants.
- pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation comprise entre **10 mètres et 35 mètres** par rapport à l'alignement de la voie publique «rue de Nesles», conformément aux orientations d'aménagement définies dans le document Orientations d'Aménagement.

Cas particulier :

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 m minimum des limites latérales. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

l'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de **4 m**.

Cas particulier :
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 à l'égout du toit n'excède pas **2,20 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **20 m²,**
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 bâtiments non contigus, les constructions doivent respecter une distance minimale de **8 m** les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AU1- 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU1-10 – 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 mètres** à l'égout du toit.
Sur les sols en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Cas particulier :
Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

ARTICLE AU1-11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Aspect général, volume.
Les nouvelles constructions doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toitures
Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de tonalité brun rouge. Les volumes principaux seront couverts par des toitures à versants présentant une pente de **35°** à **45°**. Cependant, dans certains cas (pentes, charpente,...), d'autres moyens de couverture pourront être utilisés.
Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.
Le polycarbonate et les panneaux isolants sont interdits pour la réalisation des toitures des vérandas.

Murs
Enduits, revêtements :
Les enduits monocouche, prêt à l'emploi ou similaire seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire, en évitant une tonalité trop claire.
Les murs seront recouverts d'un enduit naturel de même ton que l'habitat ancien.

Ouvertures - Menuiseries extérieures
Les volets d'aspect bois à barres sans écharpes, persiennés ou semi-persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.
Les volets roulants seront d'une couleur en harmonie avec celle de la façade, non apparents en tableau de baie et seront autorisés exceptionnellement dans l'habitat récent.
Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du trumeau par versant de toiture.
Les menuiseries seront réalisées teintées de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.
La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

l'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures sur rue
Les clôtures sur rue devront être mixte, en accord avec l'existant et pourront, selon l'environnement, être constituées, soit d'un **mur** réalisé en pierres apparentes appareillées en assises horizontales rejointoyées, soit d'un mur revêtu d'un enduit, soit d'un mur surmonté d'une grille **et** dans tous les cas, d'une **clôture végétale** de haies vives.

Leur hauteur totale sera de **1,80 m** minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à **1,80 m.**
Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peint de couleur foncée et uniformes. Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures en limites séparatives

Les limites latérales pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes.
Les fonds de parcelles seront à clore d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux de même teinte.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée sur une toiture annexe existante ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle,.....).
En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.
Dans la perspective de la pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs sur le linéaire de la façade.

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.

ARTICLE AU1-12 – 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.

ARTICLE AU1-13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres, perméables et non revêtus de toute construction, aires de stationnement devront représenter au moins **50%** de la superficie totale de la zone.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales à raison d'au moins **un** arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.
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 et conforme aux orientations de l'opération d'aménagement.
Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,20.**

Cas particulier :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II AU

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat sous la forme d'opération d'ensemble

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU -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 pour la Protection de l'Environnement.**

- **Les constructions ou installations à destination :**
  . d'activités industrielles et artisanales,
  . d'entrepôts,
  . d'hôtellerie,
  . d'activité de commerce et de bureaux,
  . d'activités agricoles,
  . d'habitation.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers non construit.

- **Le stationnement des caravanes.**

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

- **Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs et d'habitation.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

- **Les dépôts de toute nature**.

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

l'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU.

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Les plans de zonage matérialisent 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 et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Pour information :

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE IIAU- 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes ou en retrait de **1 m** minimum.

ARTICLE II AU -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins **1** m des limites séparatives. Les marges d'isolement doivent également être respectées.
l'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de **4 m**.

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

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 12 – STATIONNEMENT

Aucune prescription.

ARTICLE II AU - 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Aucune prescription.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES «A»

CHAPITRE A

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

Elle comprend les secteurs :
Aa qui dispose de dispositions particulières aux articles 2 et 10,
Ap qui dispose de dispositions particulières aux articles 2 et 10.

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,
  . de bureaux et de services,
  . de locaux industriels,
  . **d'entrepôts.**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures identifiés** comme devant être protégés. 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, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes.**
- **L'aménagement de terrains pour le camping.**
- **Les habitations légères de loisirs et d'habitation.**
- **Les résidences mobiles de loisirs et d'habitation.**
- **Les dépôts de véhicules et les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature** hormis celles autorisées à l'article 2.
- **Les aires de stationnement ouvertes au public** à l'exclusion de celles liées à l'activité agricole.
- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**
- **Les carrières.**

<u>Secteur Ap</u>

- **Les constructions ou installations à destination d'activités agricoles.**

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

Sont autorisés sous condition :

- **Les constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
- **Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations** définies ci-dessous 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, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).

Zone A sauf secteur Aa et Ap

- **Les constructions, l'extension et l'aménagement de bâtiments nécessaires à l'activité agricole** dans la limite d'une surface de plancher de **1000 m²**.
- **Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,** respectant les conditions définies au schéma départemental des structures agricoles **et dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité agricole** situé dans un périmètre proche du bâtiment agricole permettant la surveillance de celui-ci et dans la limite de **150 m²** de surface de plancher.
- **les dépôts liés aux activités autorisées** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- **Les constructions soumises à déclaration** au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement **(ICPE)** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Secteur Aa sauf secteur A et Ap

- **l'extension et l'aménagement des habitations existantes**, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas **150 m².**
- **Les constructions, l'extension et l'aménagement de bâtiments nécessaires à l'activité agricole** dans la limite d'une surface de plancher de **250 m².**

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

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

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Risque d'inondation pluviale :

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

Dans la zone de ruissellement diffus matérialisée aux plans de zonage, des dispositions devront être prises pour que les nouvelles constructions, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes (notamment pour les ouvertures, les accès aux façades exposées au risque de ruissellement) soient efficacement protégées des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté n'entraînant pas un blocage de l'écoulement.

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.
Les plans de zonage matérialisent 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 et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Canalisations de transport de matières dangereuses.
La présence de canalisations d'hydrocarbures est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

Zone de sensibilité archéologique.
Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme.

Éléments paysagers à protéger.
les sentes, le patrimoine local, les haies arbustives, les espaces boisés et les secteurs de fort intérêt écologique identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A13 en application de l'article L123.1.5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

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.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L123.1.5 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Chemins et sentes à protéger :

- Chemin rural n°1 de Flélu à Grainval
- Chemin rural n°2 dit de Frouville
- Chemin rural n°3 dit de Chambly
- Chemin rural n°4 du Nouveau cimetière (dit du Gros Buisson)
- Chemin rural n°6 dit de la Garenne
- Chemin rural n°7 dit du Bois d'Hodan
- Chemin rural n°8 dit de Courcelles
- Chemin rural n°10 dit du Messelan
- Chemin rural n°12 dit sente des Cuiurnes
- Chemin rural n°14 dit de la rue Groslay
- Chemin rural n°16 dit de Vallangoujard et de Menouville
- Chemin rural n°17 dit du Clos Etienne
- Chemin rural n°18 dit du Beauregard
- Chemin rural n°19 dit de l'ancien moulin
- Chemin rural n°21 dit au-dessus de la Vallée moulue
- Chemin rural n°22 dit de Toussacq
- Chemin rural n°24 dit du pont de Messelan
- Chemin rural n°27 dit de Balincourt
- Chemin rural n°28 dit de Méru
- Chemin rural n°30 dit de la Grande Pièce
- Chemin rural n°31 dit de Sandricourt
- Chemin rural dit des carrières
- Chemin rural de Grainval à Hédouville
- Sente rurale n°5 dite Ringuet
- Sente rurale n°26 dit de la Jonquette

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit obligatoirement être raccordée au réseau d'eau potable.
Lorsque les bâtiments agricoles ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques et, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.
Le constructeur doit réaliser à sa charge le raccordement à l'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités est tenue de posséder un système d'assainissement individuel autonome conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

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 sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries et des parcs de stationnement.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés et sont à la charge du constructeur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m** de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Cas particulier :

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 et s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie,
- **aux constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement pour les constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à **4 m.**

La largeur des marges d'isolement est portée à **6 m** pour les autres bâtiments.

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 les travaux d'isolation thermique, dans la limite maximum de **30 cm.**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Zone A hors secteur Aa et Ap

La hauteur (H) des constructions définie en annexe1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m** à l'égout du toit, en tout point du bâtiment.

Secteur Aa

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, en tout point du bâtiment.

Cas particulier :

Un dépassement de la hauteur règlementaire pourra être accordé pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur règlementaire.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été 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.

Toitures
Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de tonalité brun rouge. Les volumes principaux seront couverts par des toitures à versants présentant une pente de **35°** à **45°**.

Murs
Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront de préférence réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire ou beige sable en évitant une teinte trop claire.
Les murs seront recouverts d'un enduit naturel de même ton que l'habitat ancien.

Ouvertures - Menuiseries extérieures
Les volets d'aspect bois à barres sans écharpes, persiennés ou semi-persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.
Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du trumeau par versant de toiture.
Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites d'aspect identique.
Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées teintées de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.

l'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les abris pour animaux
Les abris pour animaux auront un aspect simple et les façades pourront aussi avoir un aspect bois teinté foncé.

Panneaux solaires
Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée.

Éléments remarquables du patrimoine

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

Bâtiments - maisons - murs remarquables :

- Pierre des « Quatre Peuples » au carrefour chemin rural n°19 dit de l'ancien moulin et de la sente rurale n°26
- Exploitation agricole, 34 Grande Rue
- Murs Grande Rue longeant la ferme Delacourt
- Cour de l'exploitation agricole, 34 Grande Rue

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5 7° 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.
Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment de même aspect que le mur protégé ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE A 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 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 préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français et annexée au présent règlement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Espaces boisés non classés

Les espaces boisés localisés aux plans de zonage sont protégés en application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
Ils doivent être préservés et mis en valeur. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

Éléments remarquables du paysage

Les haies arbustives et l'arbre identifiés au rapport de présentation et repérés aux plans de zonage sont protégés en application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Éléments à protéger :

- Arbre isolé localisé sur le plan de zonage : Tilleul au carrefour de la RD151 et du chemin rural n° 30, à l'entrée nord du hameau de Messelan
- Haie au lieu-dit « le fond du château Molle »
- Haie voie communale n°1 de Labbeville
- Haie chemin rural du Clos Saint-Étienne
- Haie chemin de Messelan

Secteurs écologiques remarquables

Des secteurs, identifiés au plan de zonage, sont à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

Rappel : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* ».
(Article R421-23 h du code de l'Urbanisme)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations soumises à conditions spéciales autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES «N»

CHAPITRE 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 qui dispose de dispositions particulières aux articles 2,
Nb qui dispose de dispositions particulières aux articles 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**.

- **Les constructions ou installations à destination :**
  . d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
  . d'hébergement hôtelier hormis celles autorisées à l'article 2,
  . de commerce,
  . d'artisanat,
  .de bureaux et de services hormis celles autorisées à l'article 2,
  . d'activités industrielles,
  . d'entrepôts,
  . d'exploitations agricoles.

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** identifiés comme devant être protégés. 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, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes**.
- **L'aménagement de terrains pour le camping.**
- **Les habitations légères de loisirs et d'habitation.**
- **Les résidences mobiles de loisirs et d'habitation.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les carrières**.
- **Les décharges**.
- **Les dépôts de toute nature** sauf à usage agricole ou forestier.

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

Sont autorisées sous condition :

- **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.
- **Les abris pour animaux** dont la surface de plancher ne dépasse pas **40 m²** et dont la hauteur (H), définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas **3 m 50** dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
- **les dépôts autorisés** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

Secteur Na

- **Les abris de jardin** sous réserve que la surface de plancher n'excède pas **20 m²** et **2,20 m** de hauteur par unité foncière.
- **l'extension et l'aménagement des habitations existantes**, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas **150 m².**

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

. les autres locaux pouvant constituer un abri,
. les constructions provisoires,
. les constructions ayant une surface de plancher inférieure à **60 m²**.

Secteur Nb

- **l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants** dans leur volume existant sans possibilité d'extension et le **changement de destination** sont autorisés pour l'hébergement hôtelier ou de personnes âgées, de bureaux ou de services, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

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

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de **50 m** des lisières des bois et forêts de plus de **100 ha** sera proscrite.

Risque d'inondation pluviale.

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

Dans la zone de ruissellement diffus matérialisée aux plans de zonage, des dispositions devront être prises pour que les réhabilitations et les extensions de constructions existantes (notamment pour les ouvertures, les accès aux façades exposées au risque de ruissellement) soient efficacement protégées des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté n'entraînant pas un blocage de l'écoulement.

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.
Les plans de zonage matérialisent 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 et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

Canalisations de transport de matières dangereuses.
La présence de canalisations d'hydrocarbures est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.
On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

Zone de sensibilité archéologique.
Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme.

Éléments paysagers à protéger.
le patrimoine local, les sentes, les haies arbustives, les espaces boisés et les secteurs de fort intérêt écologique identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N13 en application de l'article L 123.1.5 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

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.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L123.1.5 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Chemins et sentes à protéger :

- Chemin rural n°1 de Flélu à Grainval
- Chemin rural n°2 dit de Frouville
- Chemin rural n°3 dit de Chambly
- Chemin rural n°4 du Nouveau cimetière (dit du Gros Buisson)
- Chemin rural n°6 dit de la Garenne
- Chemin rural n°8 dit de Courcelles
- Chemin rural n°10 dit de Messelan
- Chemin rural n°12 dit sente des Cuiurnes
- Chemin rural n°14 dit de la rue Groslay
- Chemin rural n°16 dit de Vallangoujard et de Menouville
- Chemin rural n°17 dit du Clos Étienne
- Chemin rural n°18 dit du Beauregard
- Chemin rural n°19 dit de l'ancien moulin
- Chemin rural n°20 dit du dessus des Grands Bois
- Chemin rural n°21 dit au-dessus de la Vallée moulue
- Chemin rural n°22 dit de Toussacq
- Chemin rural n°23 dit du dessous des Bois de la Vallée moulue
- Chemin rural n°24 dit du pont de Messelan
- Chemin rural n°27 dit de Balincourt
- Chemin rural n°28 dit de Méru
- Chemin rural n°30 dit de la Grande Pièce
- Chemin rural n°31 dit de Sandricourt
- Chemin rural dit des carrières
- Chemin rural du fond de Norinval
- Chemin rural de Grainval à Hédouville
- Sente rurale n°5 dite Ringuet
- Sente rurale n°26 dit de la Jonquette
- Chemin de l'Audience à la Chapelle situé dans le Bois de la Chapelle
- Chemin du Parc du Château au chemin rural n°22 dit de Toussacq

ARTICLE N 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.
Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, lorsqu'il existe, 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 posséder un système d'assainissement individuel autonome conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.
Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
Pour tout nouveau projet (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 sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.
Des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement des voiries et des parcs de stationnement.

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 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m** de l'alignement des voies publiques 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 constructions ou installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement au moins égales 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, hormis pour les travaux d'isolation thermique, dans la limite maximum de **30 cm.**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

l'extension des constructions existantes ne peut excéder **soit** la hauteur (H) définie en annexe 1 du présent règlement de **7 mètres** à l'égout du toit, en tout point du bâtiment et mesurée à partir du terrain naturel, **soit** respecter la hauteur du bâtiment initial avant aménagement.

Cas particulier :

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'urbanisme ou d'architecture sans rapport avec l'architecture locale pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, 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.

Exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été 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.

Toitures
Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de tonalité brun rouge. Les volumes principaux seront couverts par des toitures à versants présentant une pente de **35°** à **45°**.
Les ardoises naturelles pourront être utilisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises naturelles avec pose traditionnelle aux crochets.
Les toitures en zinc pré-patiné ou en cuivre ou similaire pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Murs
Enduits, revêtements :
Dans l'habitat ancien (employant des matériaux naturels), les enduits qui recouvrent les maçonneries seront de préférence réalisés en plein, d'aspect talochés et/ou grattés, de couleur ton pierre calcaire ou beige sable en évitant une teinte trop claire.

Dans l'habitat contemporain existant, les enduits monocouche, prêt à l'emploi ou similaire seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire, en évitant une tonalité trop claire.

Ouvertures - Menuiseries extérieures
Les volets d'aspect bois à barres sans écharpes, persiennés ou semi-persiennés seront peints de couleur pastel ou foncée. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.
Les châssis de toit seront encastrés, à l'aplomb d'une baie ou du centre du trumeau par versant de toiture.
Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites d'aspect identique.
Dans les constructions neuves ou anciennes, les menuiseries seront réalisées teintées de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion d'un blanc pur, d'un ton naturel, vernis ou lasuré.

l'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les abris pour animaux
Les abris pour animaux auront un aspect simple et les façades pourront aussi avoir un aspect bois teinté foncé.

Panneaux solaires
Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée.

Éléments remarquables du patrimoine

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

Patrimoine local :

- Domaine de Frouville dit de St Cyran avec son Château
- Cour du Château
- l'Audience, bâti dans l'ancien parc du Château, chemin de l'Ancien Moulin (lieu-dit Le Bois dit de la Chapelle)
- Chapelle Notre-Dame-Bonne-Nouvelle dépendant initialement du Château, chemin de l'Ancien Moulin (lieu-dit Le Bois dit de la Chapelle)
- Bassin appelé « La Piscine » dépendant initialement du Château, dans le bois de la Chapelle
- Ancienne prison dépendant initialement du Château, dans le bois de la Chapelle
- Glacière de Louis XIII dans le bois de la Garenne, face au Château
- Fontaine Moïse dans le bois de la Chapelle
- Mur d'enceinte du Château
- Mur de l'enclos Saint-Lubin
- Croix de l'ancien cimetière, chemin rural dit de Chambly
- Croix face aux communs du Château, RD 151
- Lavoir rue de Groslay
- Pont rue de Groslay
- Lavoir du pré du Clos Étienne
- Lavoir rue de Margat
- Pont de pierre rue de Margat
- Lavoir du pont de Messelan
- Pont de pierre RD151 à l'entrée nord du hameau de Messelan

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5 7° 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.
Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment de même aspect que le mur protégé ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

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 préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français et annexée au présent règlement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Espaces boisés non classés

Les espaces boisés localisés au plan de zonage, sont protégés en application de l'article L 123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme.
Ils doivent être préservés et mis en valeur. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

Éléments remarquables du paysage

Les arbres et haies arbustives identifiés au rapport de présentation et repérés aux plans de zonage, sont protégées en application de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme.
Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Éléments à protéger :

- Arbre isolé localisé sur le plan de zonage : chêne voie communale n°4 de Labbeville à Frouville
- Haie voie communale n°1 de Labbeville
- Haie sente rurale n°5 dite du Ringuet
- Haies parcelles chemin de la Garenne, face au Château
- Haie le long du ru de Frouville près de la rue de Margal
- Haies clôturant la parcelle 291 près de la RD151 à l'entrée du Hameau de Messelan
- Haie à l'entrée sud du hameau de Messelan à l'angle du chemin rural n°8
- Haie longeant la RD151 au hameau de Messelan

Secteurs écologiques remarquables

Des secteurs, identifiés au plan de zonage, sont à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

Rappel : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* ».
(Article R421-23 h du code de l'Urbanisme)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions soumises à conditions spéciales autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

ANNEXES

I	**Définitions.**	**70**
II	**Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU.**	**92**
III	**Normes de stationnement.**	**93**
IV	**- Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux**	**101**
	- Terrains alluvionnaires compressibles.	**104**
V	**Les arbres, arbustes et haies d'essences locales du Vexin Français.**	**106**
VI	**Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.**	**108**
VII	**Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Frouville.**	**116**

ANNEXE I

DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	71
Occupation du sol	74
Voirie	75
Terrain	77
Implantation, forme et volume des constructions	81
Hauteur	87
Coefficient d'occupation du sol	89
Divers	90

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	90	Mise en demeure d'acquérir	90
Affouillement de sol	74	Parcelle	77
Alignement	75	Préemption urbain (Droit de)	90
Coefficient d'occupation du sol	89	Secteur	71
Déclaration d'utilité publique	90	Servitude d'utilité publique	91
Dérogation	90	Surface de plancher	89
Emplacement réservé	73	Superficie du terrain	78
Emprise au sol	81	Terrain	77
Emprise et plate-forme d'une voie	76	Voirie et réseaux divers (VRD)	80
Espace boisé classé	73	Zonage	71
Exhaussement de sol	74	Zone	71
Groupe d'habitations	74	Zone naturelle	72
Hauteur	87	Zone urbaine	71
Installations classées	74	Zone d'activité	72
Limites séparatives d'un terrain	82	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	91
Lotissement	74		
Marge d'isolement	84	Zone non aedificandi	76
Marge spéciale d'isolement	84		

ZONAGE

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

ZONAGE

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

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

ZONE

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

SECTEUR

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

ZONES URBAINES

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

ZONES A URBANISER

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

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

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

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones «N», elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

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

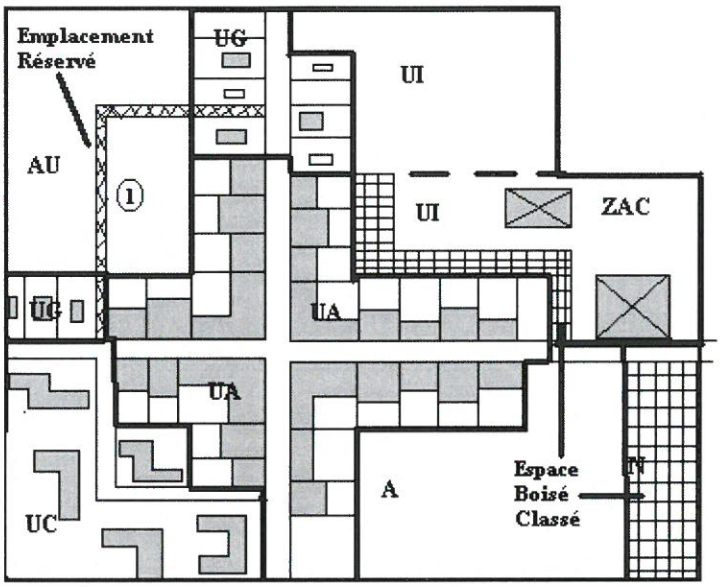
ZONES D'ACTIVITES

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

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

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

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



EMPLACEMENT RESERVE :

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

ESPACE BOISE CLASSE :

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

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

GROUPE D'HABITATIONS :

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

INSTALLATION CLASSEE :

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

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

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

LOTISSEMENT :

C'est l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une autorisation préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

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

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

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

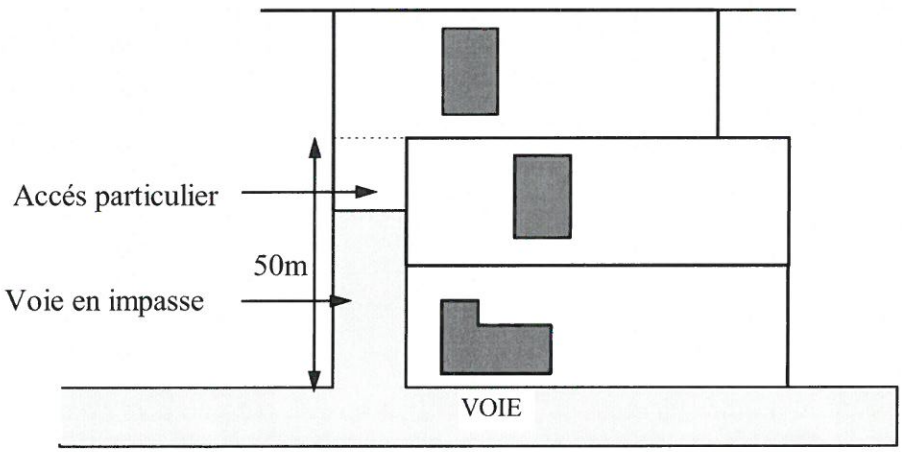
VOIE PRIVEE

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

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc…).

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

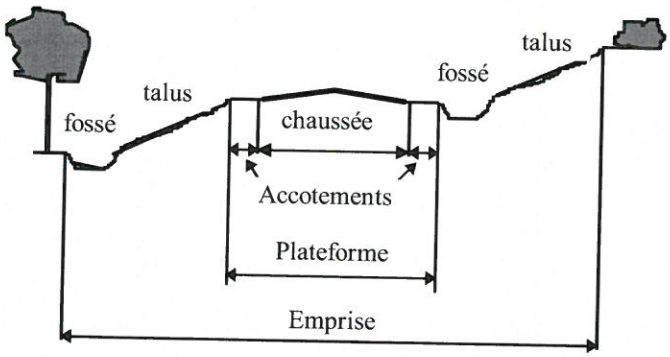


ZONE NON AEDIFICANDI :

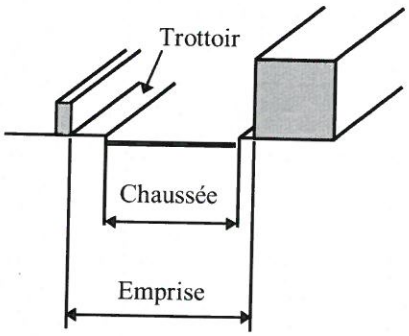
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

TERRAIN

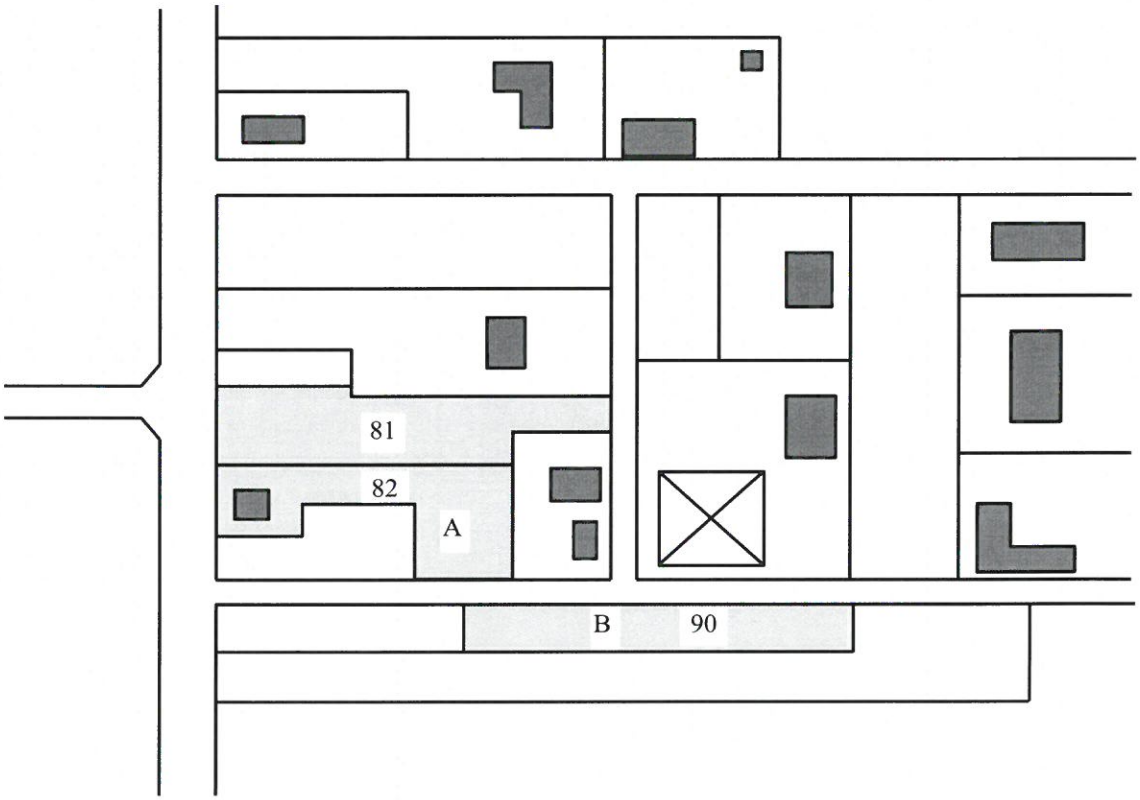
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

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

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

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



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

SUPERFICIE DU TERRAIN

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

On doit déduire de cette superficie :

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

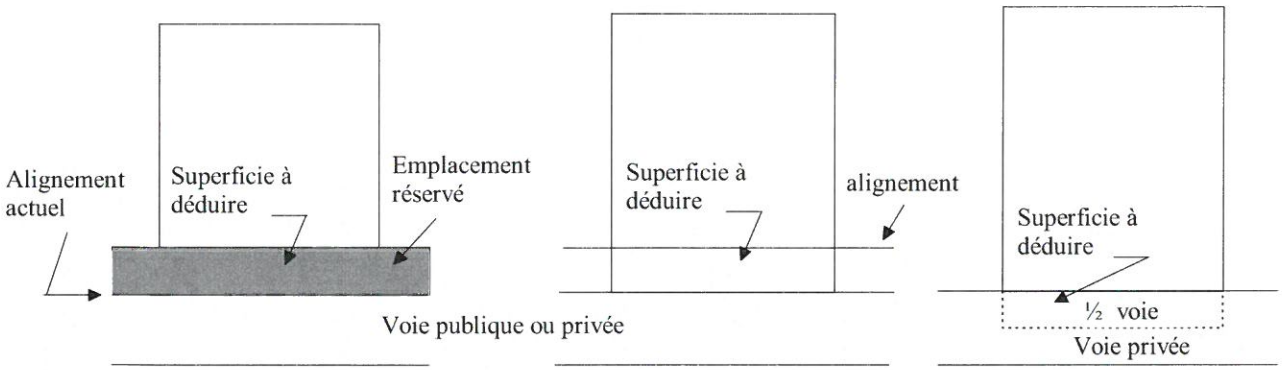
Est par conséquent déduite la superficie située :

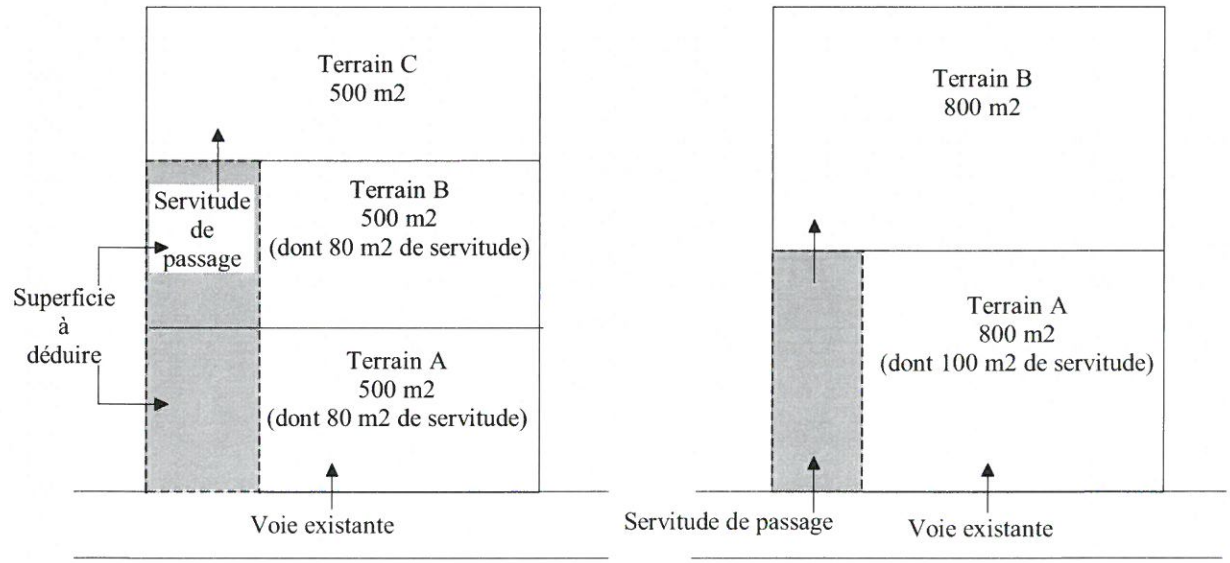
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au P.L.U,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

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

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

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE





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

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

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

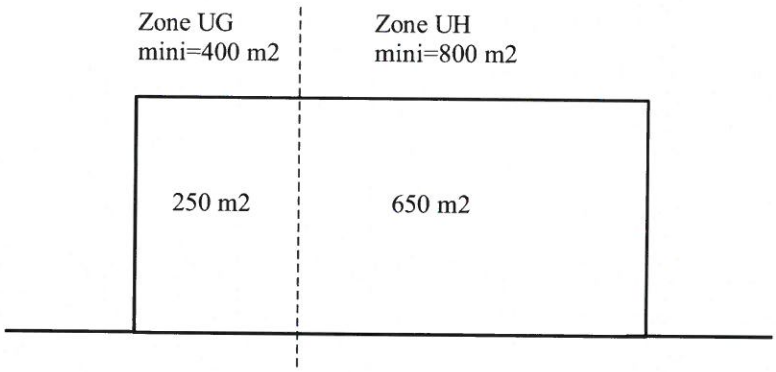
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

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

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

TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

Exemple :



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

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

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

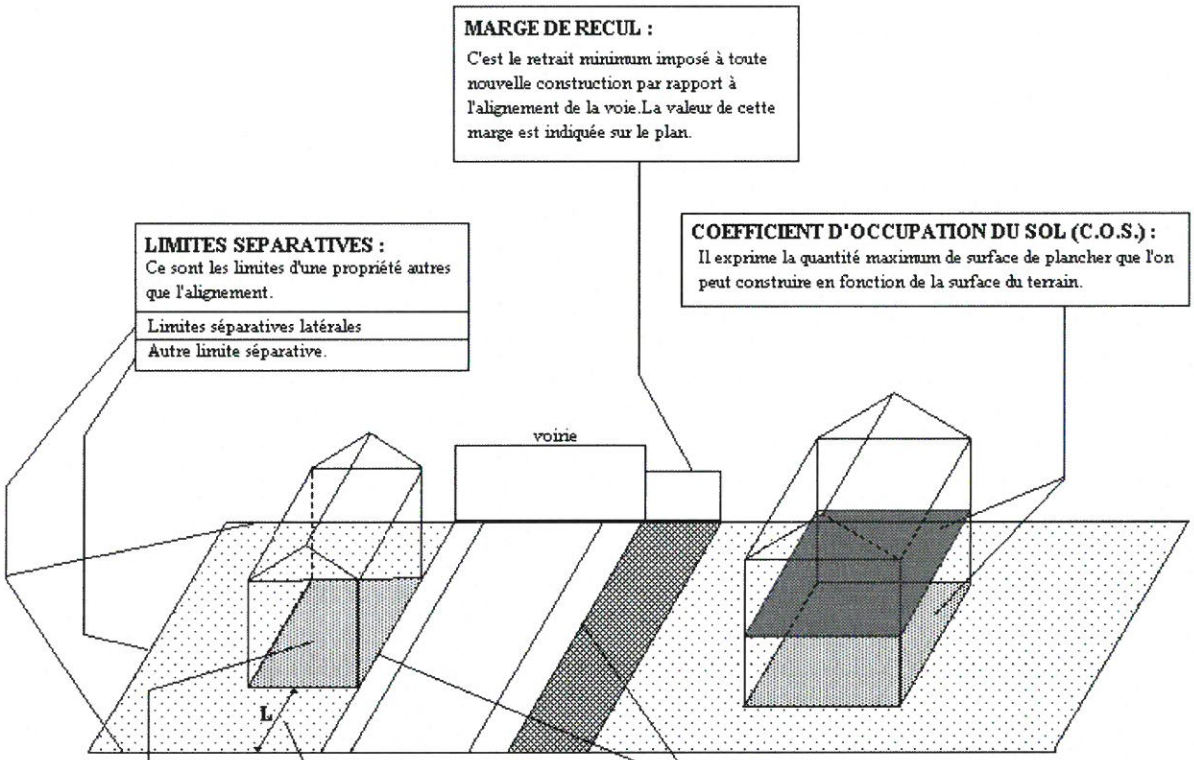
L'ensemble (900 m²) peut être constructible si les articles UH5 et UH5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain (dans le cas présent UH : minimum 800 m²).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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

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

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics…).
Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc…).
Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.
L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).
De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.
On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).
En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).
Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc…), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

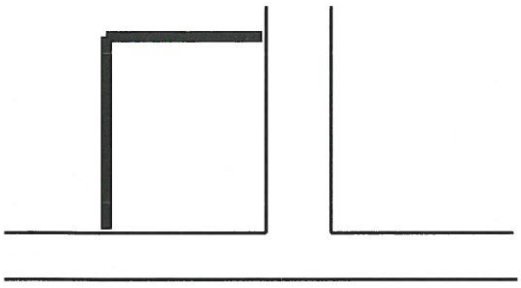


Fig 1

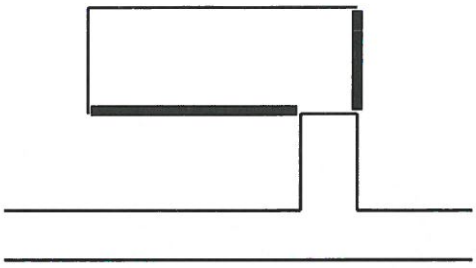


Fig 2

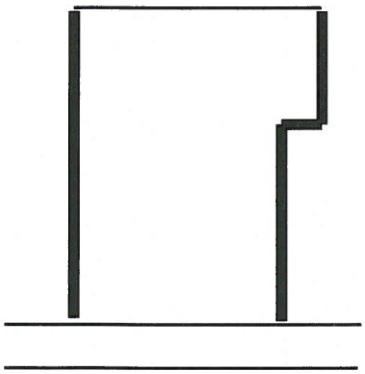


Fig 3

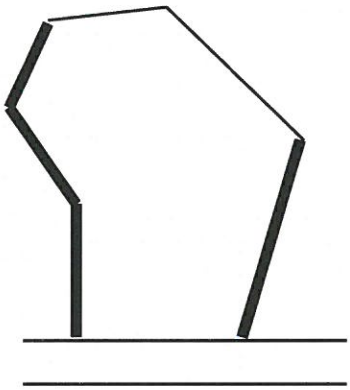


Fig 4

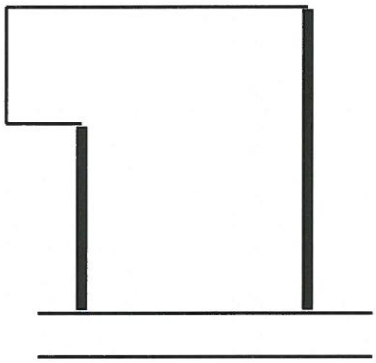


Fig 5

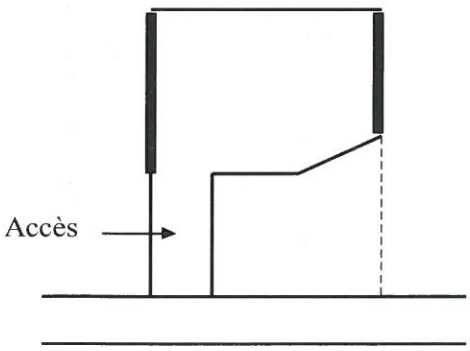


Fig 6

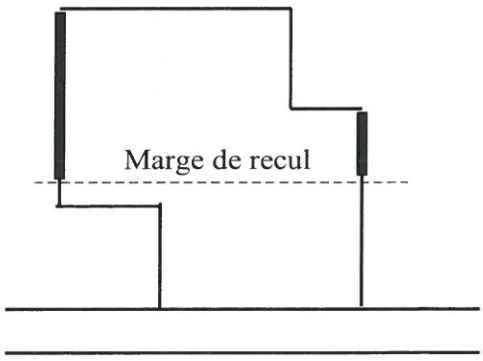


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

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

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc…), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

- Longueur de vue (L)

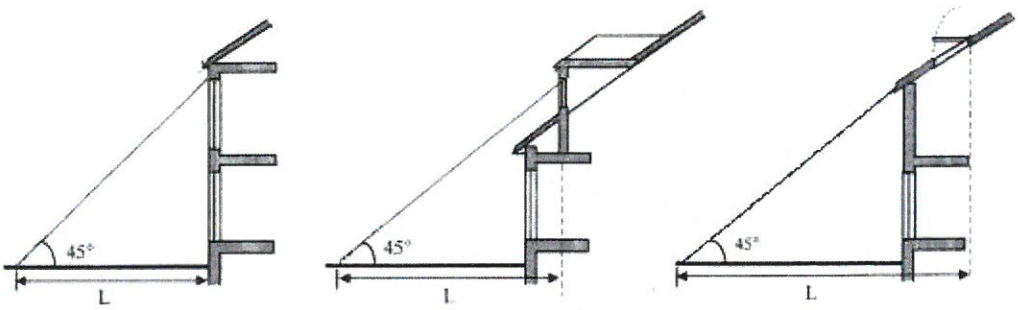
Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

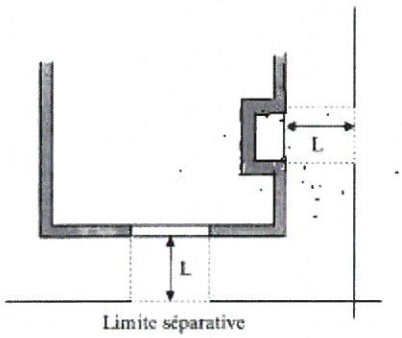
- Niveau du terrain naturel

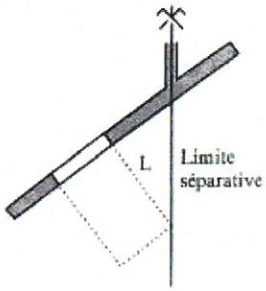
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

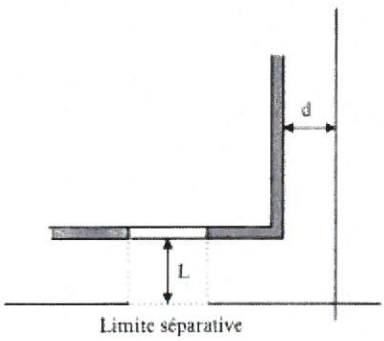
- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

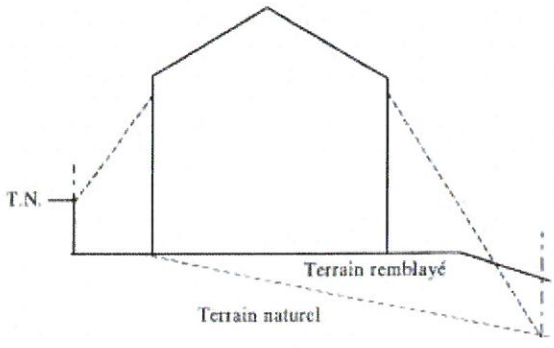
Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant. Pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appui du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.


45°
L
45°
L
45°
L


L
L
Limite séparative


L
Limite
séparative


d
L
Limite séparative


T.N.
Terrain remblayé
Terrain naturel

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

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

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

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

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

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc…),

- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m²,

- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,

- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

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

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

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

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

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

HAUTEUR TOTALE (HT)

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

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :
- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas «d'égout du toit» ou d'acrotère :
Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

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

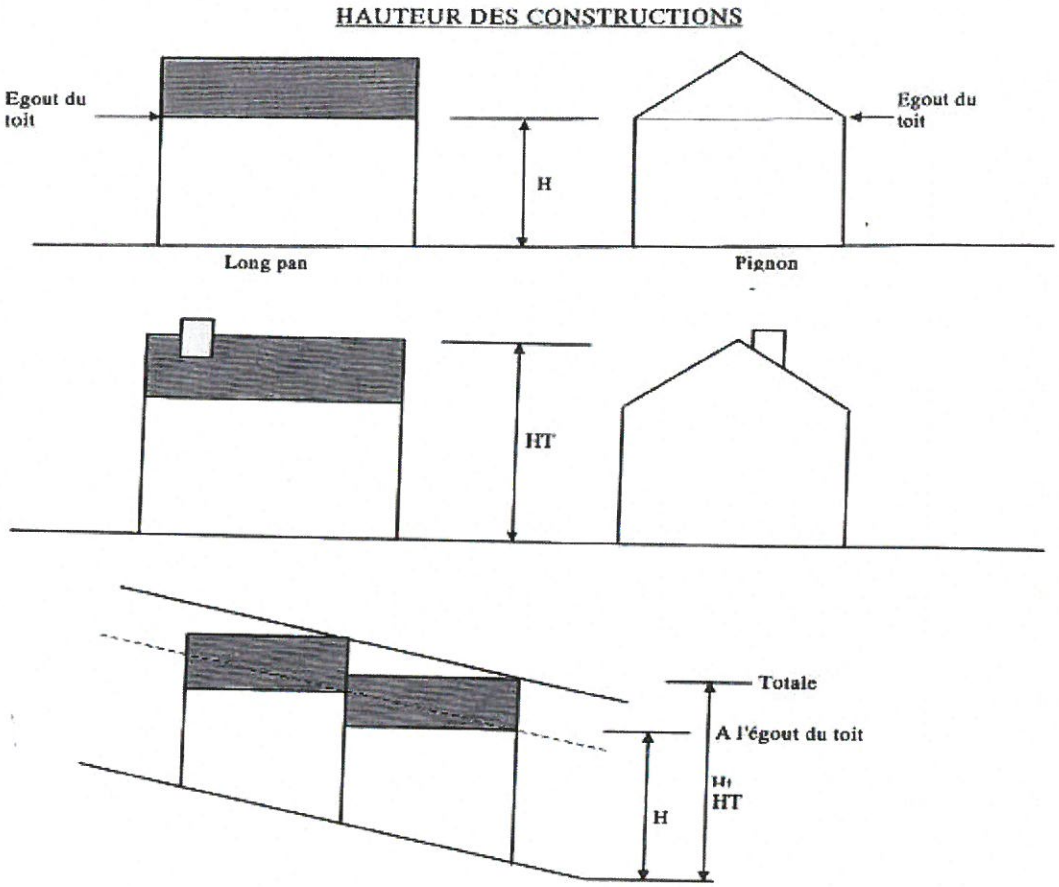
TERRAIN NATUREL

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

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

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.



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

C.O.S. :
C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000 m² x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

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

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

C.O.S. RESIDUEL :
C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.
Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,10.

SURFACE DE PLANCHER :
La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs , une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

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

DEROGATION :

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

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

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

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

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

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

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

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

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

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

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

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

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600 m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.
La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
- 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Les places «commandées», c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

c) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

- **Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :**

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de la surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher :
- bonne desserte : 16 places,
- moyenne desserte : 24 places,
- mauvaise desserte : 32 places.

Stationnement deux roues :

0,30 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.
Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires…,
- Ateliers de fabrication et d'outillage,
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

a) Bureaux :

Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2).

b) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m² de la surface de plancher.

	DENSITE < 30 m²/emploi	**DENSITE >30 m²/ emploi**
Bonne desserte	**12**	**10**
Moyenne desserte	**16**	**13**
Mauvaise desserte	**20**	**16**

c) Magasins – entrepôts :

Voir paragraphe 4.

Stationnement deux roues :

0,30% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS – ENTREPOTS

a) Ateliers de réparation :

10 pl/1000 m² de surface de plancher.

b) Dépôts – exposition vente :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher. :
Bonne desserte: 12,
Moyenne desserte: 18,
Mauvaise desserte: 25.

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4 pl/1000 m² de surface de plancher.

5 – COMMERCES

a) Commerces isolés :

Nombre de places pour 1000 m² de surface de plancher.

Alimentaires :
bonne desserte: 0 place,
Moyenne et mauvaise desserte: 16 places,
Autres dont boutiques de stations services: 24 places.

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m² :

bonne desserte : 38 places,
Moyenne et mauvaise desserte: 54 places.

Stationnement deux roues (pour personnel)

Pour les surfaces commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², 0,30 % de cette surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

c) Marchés :

20 places pour 1000 m² de surface de vente pour les véhicules de livraison.

6 – EQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :

- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

b) Restaurants :

- bonne desserte : 1 place/10 m² de salle,
- moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m² de salle,
- si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Camping et stationnement des caravanes :

- 1 place par emplacement de tente ou de caravane.

7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :

- 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

b) Lycée et C.E.S. :

- 1 place de stationnement pour 20 élèves,
- 1 emplacement de car devant l'entrée.

c) École primaire ou école maternelle :

1 place par classe et par emploi administratif.

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

- 25 places pour 100 lits si bonne desserte,
- 50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

- 1 place pour 4 lits si bonne desserte,
- 1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :

- 1 place pour 7 lits si bonne desserte,
- 1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

d) Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,
  Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,
  Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl.** : Personnel 2 places,
  Parents 2 à 3 places selon la desserte.

e) Centres de P.M.I. :

- **Petit centre :** Personnel 2 places,
- **Grand centre :** Personnel 5 places,
  Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

9 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

Personnel : 1 place voiture pour 30 à 40 employés.

Public : 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

b) Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé),
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

DEUX ROUES:

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

CARS :

- Stade sans tribune :1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente,
- Stade avec tribunes :1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers,
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée),
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés.

11 – PISCINES, PATINOIRES

Véhicules particuliers :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte	Localisation périphérique mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m^2 de bassin	1 place pour 100 m^2 de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m^2 de piste	1 place pour 125 m^2 de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

Cars

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement.
- Emplacements privés :
- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement,
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places.
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement,
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement.

ANNEXE IV

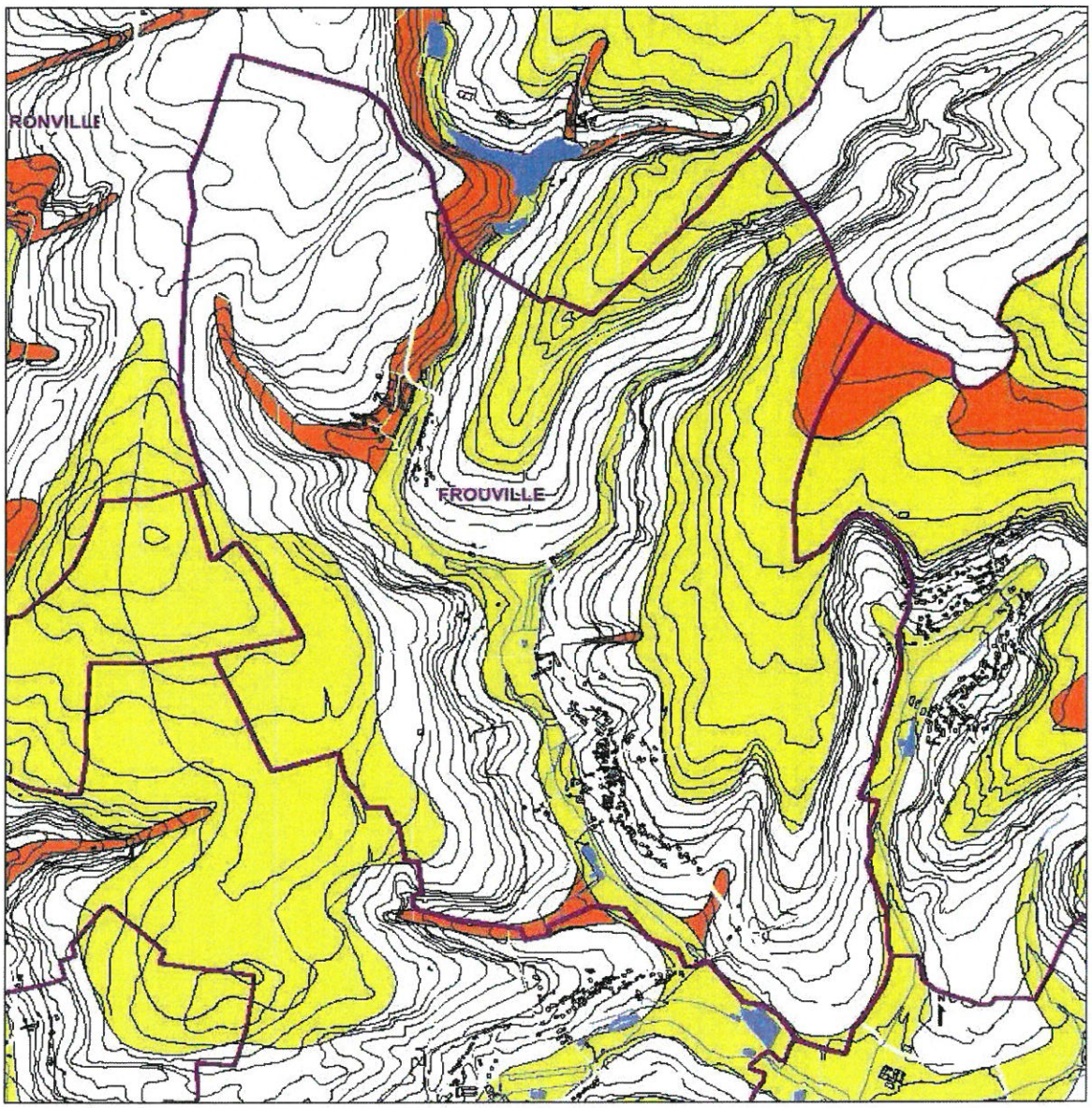
RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Equipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise

Carte "retrait-gonflement des sols argileux"
Commune de Frouville



Limite communale
Cours d'eau
Surface d'eau

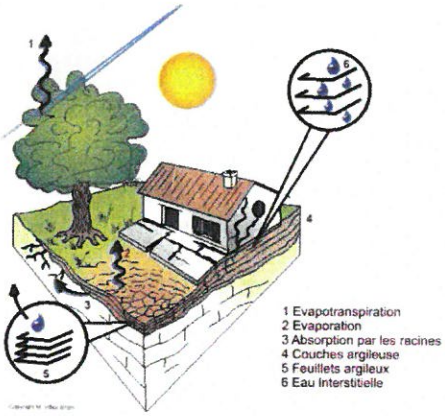
Niveau de susceptibilité des sols
Fort
Moyen
Faible

Echelle:1/15000

SUADD/PG
le 8 avril 2009
BRGM 2004 - BdTopo_Pays® © IGN
09_04_394

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

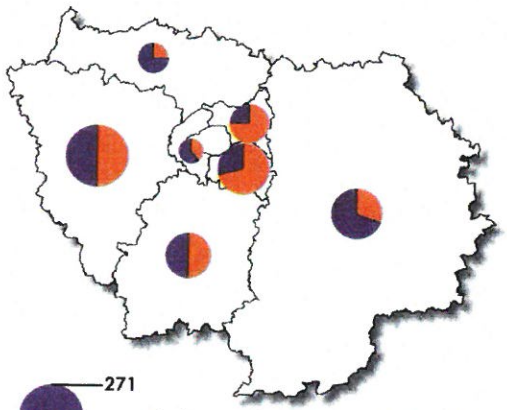
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

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

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

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



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

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

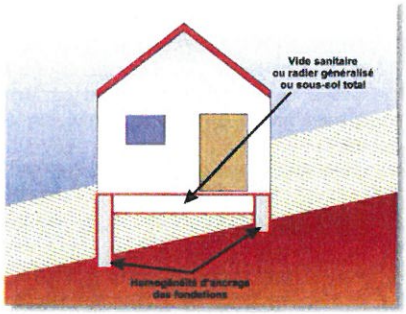
271
52 Coût cumulé des sinistres par département (millions d'€) *

% Pourcentage des communes concernées par département

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

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

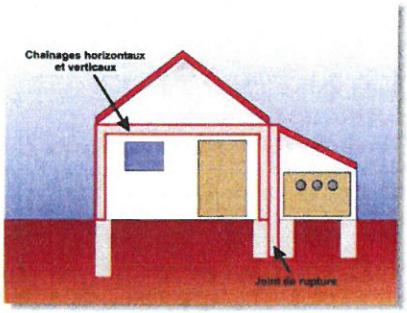
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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

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

Réaliser des fondations appropriées

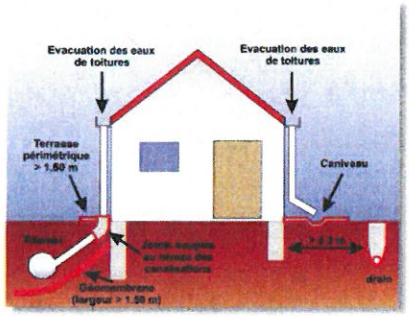
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

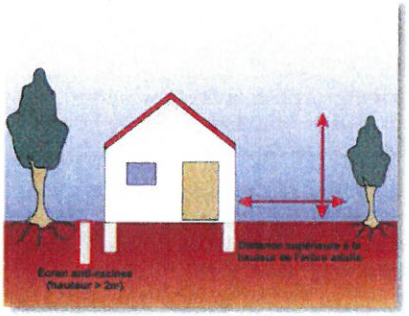
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

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



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

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

TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

Terrains alluvionnaires compressibles :

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

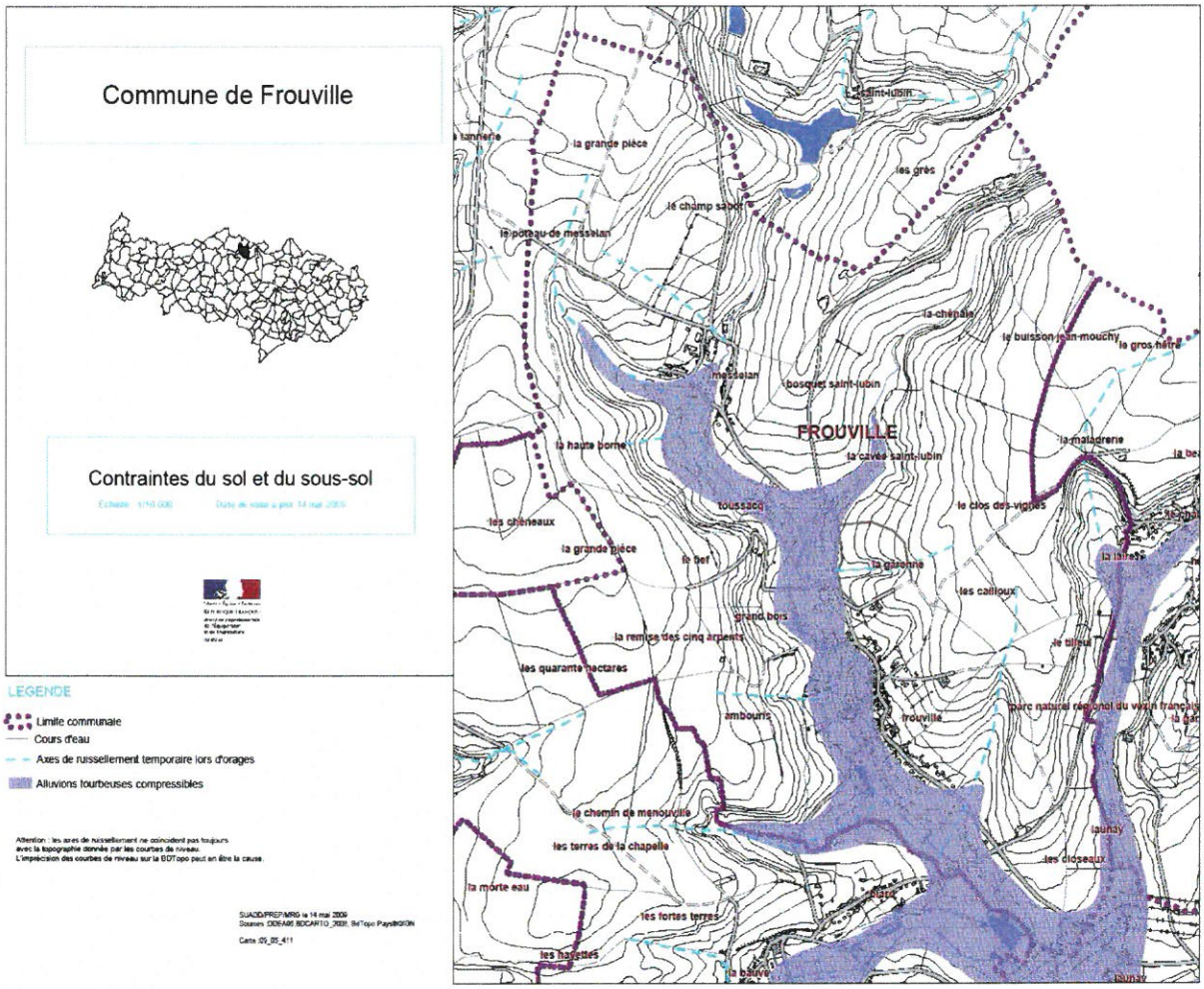
Précautions

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

- Avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

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

Direction Départementale des Territoires – SUADD/PREDD


Commune de Frouville
Contraintes du sol et du sous-sol
LEGENDE
Limite communale
Cours d'eau
Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
Alluvions tourbeuses compressibles
Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours avec la topographie donnée par les courbes de niveau.
L'imprécision des courbes de niveau sur la BDTopo peut en être la cause.
SUADD/PREF/MRG le 14 mai 2009
Carte 09_05_411
FROUVILLE
la grande pièce
le champ sapot
le poteau de messelan
la chênaie
le buisson jean-mouchy
le gros hêtre
messelan
bosques saint-lubin
la haute borne
la cavée saint-lubin
la maladrerie
toussacq
le clos des vignes
les chêneaux
la grande pièce
le fer
la garenne
les cailloux
la tannée
grand bois
la remise des cinq arpents
le tilleul
les quarante hectares
ambouis
trouville
le chemin de menouville
les terres de la chapelle
launay
les closeaux
la morte eau
les hautes terres
les hayettes
la bauve

ANNEXE V

LES ARBRES, ARBUSTES et HAIES D'ESSENCES LOCALES du Vexin Français

Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français

Végétaux de haie

Aubépine ou épine blanche ❀
Buis commun
Charme commun ♏
Cornouiller mâle ❀ ✳
Cornouiller sanguin ❀ ✳
Cytise ❀
Erable champêtre ✳
Fusain d'Europe ❀
Hêtre vert ♏
Houx
Lilas commun ❀
Noisetier coudrier
Prunellier ou épine noire ❀
Sureau noir ❀
Troène commun ❀
Viorne lantane ❀
Viorne obier ❀ ✳

Végétaux ornementaux

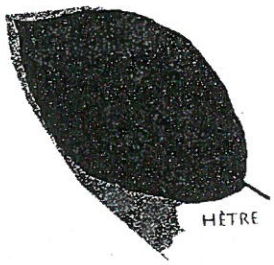
Amélanchier ❀ ✳
Cornouiller ornemental ✳
Groseillier à fleurs ❀
Lauriertin ❀
Seringat ❀

Végétaux pour brise-vent

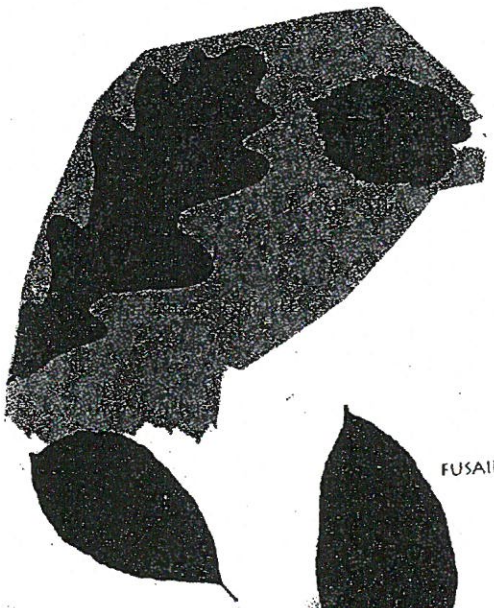
Alisier blanc
Aulne glutineux
Charme commun ♏
Châtaignier ✳
Chêne pédonculé ♏
Chêne sessile ♏
Erable champêtre ✳
Frêne
Hêtre vert ♏
Merisier ❀
Saule argenté ou osier blanc
Saule marsault ou osier cendré
Sorbier des oiseleurs ❀

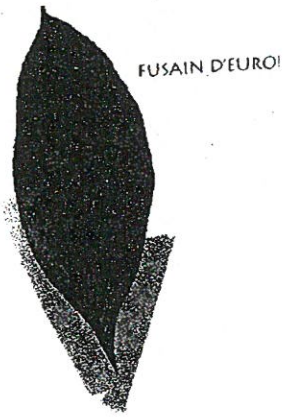


ÉRABLE CHAMPÊTRE

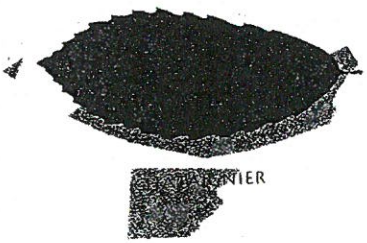


HÊTRE





FUSAIN D'EURO





GLUTINEUX

	Feuillage persistant
❀	Floraison
✳	Intérêt automnal
♏	Feuillage marcescent *

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

Parc naturel régional du Vexin français

ANNEXE VI

ARRETES PREFECTORAUX EN VIGUEUR RELATIFS AU SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES DU VAL D'OISE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL-D'OISE

LE PREFET DU VAL D'OISE

Cergy-Pontoise, le 19 MARS 2001

Arrêté préfectoral n° 01 022.
Révisant le Schéma Directeur Départemental
Des structures agricoles du val d'Oise

VU la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole et notamment ses articles 19, 22 et 23,

VU les articles L 312-1, L 312-5, L 312-6, L 313.1 et L. 331-1 à L. 331-11 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

VU l'arrêté préfectoral du 26 juin 1992 relatif au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Val d'Oise,

VU L'arrêté préfectoral du 11 février 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département du Val d'Oise,

VU l'arrêté préfectoral du 11 février 2000 modifiant le schéma directeur des structures agricoles du Val d'Oise,

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture du Val d'Oise réunie le 24 novembre 2000,

VU l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture en Ile de France du 06 février 2001,

VU L'avis du Conseil Général du Val d'Oise du 19 février 2001,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise,

ARRETE

ARTICLE 1er : En application de l'article 312-1 du Code Rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département du Val d'Oise sont ainsi définies :

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

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

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

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant.

2. Installation d'un jeune agriculteur.

3. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Ile de France.

4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,

5. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile de France.

6. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

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

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant.

2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.

3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile de France.

4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.

5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

6. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Ile de France.

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

Grandes cultures et polyculture élevage : 80 ha

Productions légumières :

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

Pépinières :

- jeunes plants : 2 ha
autres pépinières : 10 ha

Arboriculture :

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

Cultures florales :

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

Champignonnières : 2 ha

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

- Pisciculture : 0,4 ha

ARTICLE 3 :

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

- grandes cultures et polyculture élevage : 40 ha.

Productions légumières :

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

Pépinières :

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

Arboriculture :

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

Cultures florales :

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

- Champignonnières : 1 ha

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

- Cressonnières : 0,32 ha

- Aquaculture : 0,20 ha

ARTICLE 4 :

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

1°) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.
Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause à une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.
Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

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

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

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 :

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

ARTICLE 7 :

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

Le Préfet

Michel MATHIEU

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL D'OISE

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

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

ARRETE N° 2006-81

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

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

ARRETE

ARTICLE 1er :

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

ARTICLE 2 :

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

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

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à CERGY PONTOISE, le - 2 JAN. 2007

Le Préfet

Christian LEYRIT

ANNEXE VII

FICHE D'INFORMATION RELATIVE AUX RISQUES PRESENTES

PAR LES CANALISATIONS DANGEREUSES INTERESSANT

LA COMMUNE DE FROUVILLE

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de FROUVILLE

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de FROUVILLE

La commune de FROUVILLE est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit d'une canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par la société TRAPIL.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

TRAPIL
7-9 rue des Frères Morane
75738 PARIS CEDEX 15
(tél. : 01-55-76-80-00)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans les tableaux ci-après et qui sont issues de l'étude de sécurité partielle reçue le 5 mai 2008 pour les hydrocarbures :

Canalisation d'hydrocarbure exploitée par la société TRAPIL

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
1 canalisation de diamètre 22''	10 m	220 m	285 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

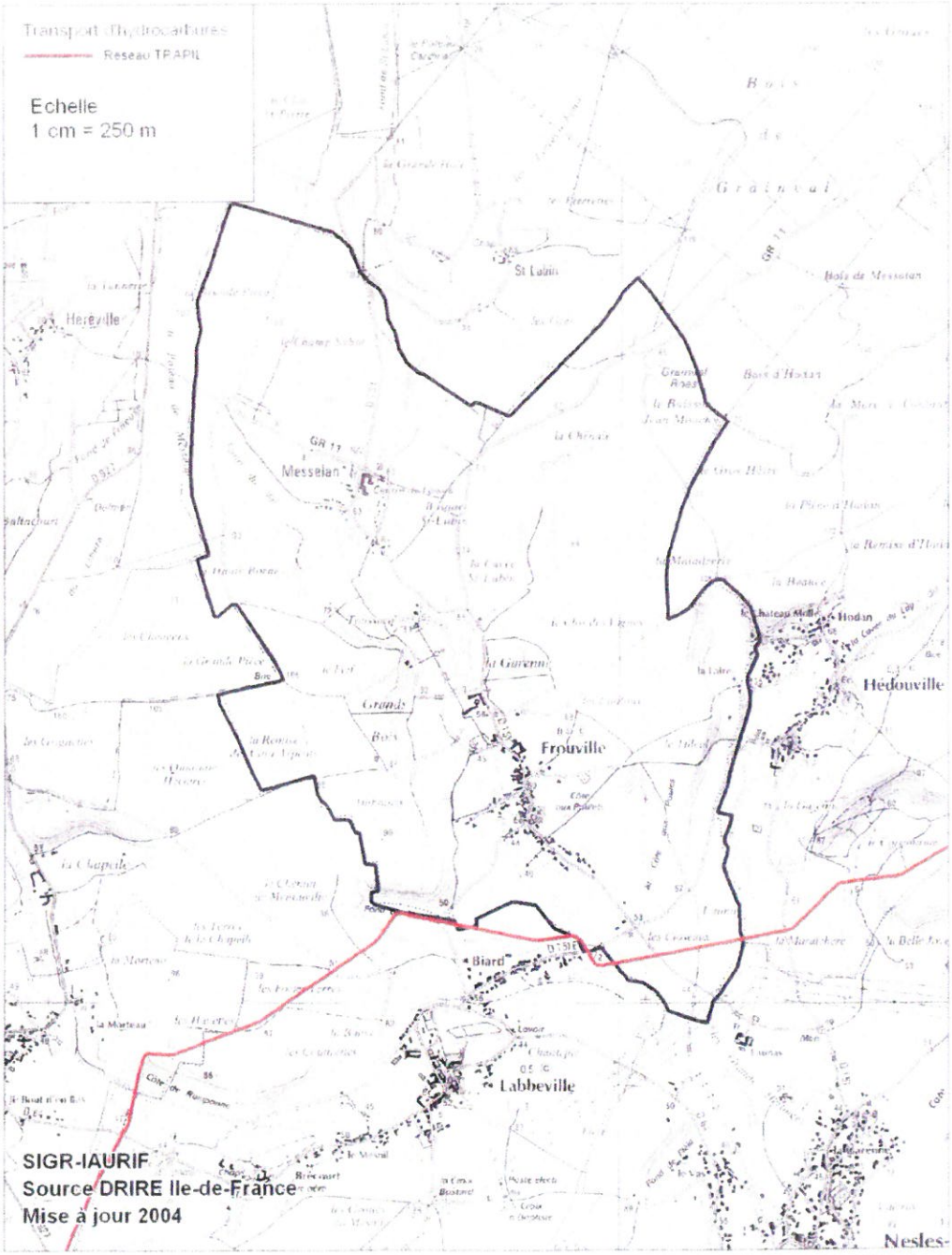
La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes…). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton…) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans les tableaux ci-dessus.



CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT
DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
Commune de FROUVILLE (95)