

Département du Val d'Oise  
Commune de  
**COURCELLES-SUR-VIOSNE**  
**Plan Local d'Urbanisme**



## **RÈGLEMENT**

*Réalisation :*  
Commune de COURCELLES-SUR-VIOSNE  
et  
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche – 75003 PARIS

*en collaboration avec :*  
Direction Départementale des Territoires

**P.L.U. approuvé le: 20 novembre 2014**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés	7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>8</b>
- Zone UA	9
- Zone UB	22
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"</b>	<b>34</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>	<b>46</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	<b>55</b>
<b>A N N E X E S</b>	<b>66</b>
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	
V Les arbres, arbustes et haies d'essences locales	
VI Schéma Départemental des structures agricoles	
VII Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	
VIII Arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique-Captage « le Valviger »	

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123  
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- Article R 111.2      relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4      relatif à 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 L 111-3      relatif aux règles applicables aux bâtiments détruits ou démolis.

**(voir annexe II)**

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

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone agricole « A » et en zone naturelle ou forestière « 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 souvent construits en ordre continu.

**UB** - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune.

**2 - LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

**AU** – Zone qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements publics sous forme d'opérations d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.

**3 - LA ZONE AGRICOLE** à laquelle 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 le secteur **Ap** qui bénéficie de dispositions particulières.

**4 - LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE** à laquelle 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** et **Nec** qui bénéficient de dispositions particulières.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

### **Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du 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

**Le règlement peut en vertu de l'article L 123-1-5 IV 3° du Code de l'urbanisme** (loi n°2014-366 du 24/03/2014), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 15) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcées (article 16).

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

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

#### **ARTICLE 6 – BÂTIMENTS SINISTRÉS**

Les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans un délai maximal de 3 ans et dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface de plancher et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.

## **Titre II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE UA

**Cette zone qui correspond au centre ancien recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.**  
**En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.**

### 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.
- Les constructions ou installations à destination :
  - d'activités industrielles,
  - d'entrepôts,
  - d'exploitation agricole, hormis celles admises à l'article 2.
- La **démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation. Les démolitions sont soumises à permis de démolir si la commune a institué une délibération du Conseil Municipal dans ce sens.
- Les **affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux d'équipements publics, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le **stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'**aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- Les **habitations légères de loisirs.**
- Les **carrières.**
- Les **décharges.**
- Les **dépôts de toute nature.**

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**- Les extensions liées à l'activité agricole ou à l'élevage existants à condition :**

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrits à la fin de l'article.**

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L. 123-1-5-III 2° et L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics.

**Protection du captage d'eau potable.** Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieu-dit « le Valviger » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 17/10/1989. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 17/10/1989 joint aux annexes du PLU et à l'annexe VIII du présent règlement précise les périmètres de protection rapprochée et éloignée, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

#### **Pour information**

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCÈS 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 - ACCÈS

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

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

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

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

#### 2 - VOIRIE

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de **3,50 mètres** d'emprise.

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 PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5-IV 1° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin rural n° 10 de la ruelle Dubray

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

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

### **4 – COLLECTE DES DÉCHETS**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

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

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ; alors la continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.

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

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

Les constructions **peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales** ; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

## **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

### **Longueur de vue (L)**

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

## **CAS PARTICULIERS**

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

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

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

### **Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc.)
- aux constructions, modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **Cours communes**

La création de servitudes dites de cours communes (articles L 471-1 et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) a pour effet de substituer les règles de prospects aux règles concernant les marges d'isolement

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

La **hauteur des bâtiments annexes** non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **3,50 mètres à l'égout du toit**, ou au point haut de l'acrotère sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

### **CAS PARTICULIERS**

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :**

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

**- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

### **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.

### **Couverture**

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule.

Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure de la toiture.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates, 60 au m<sup>2</sup> minimum.

**Ces dispositions ne s'imposent pas :**

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



### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de 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, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Pour information la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » concernant le département du Val d'Oise est disponible sur le site internet :

<http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/page-architecture-urbanisme-et-sites.htm>

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

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

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

#### **Ouvertures - Menuiseries extérieures**

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Les portes de garage seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, persiennés ou semi-persiennés à barres horizontales sans écharpes.

Les volets roulants sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel ou demi-teinte: blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine...

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

### **Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles;
- soit d'une grille peinte de couleur verte fixée sur un muret de soubassement en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis etc.

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

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

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

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issus de la liste V-2.

### **Garages et annexes**

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

### **Divers**

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

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

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

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

### **Éléments remarquables du patrimoine**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Grande ferme à cour carrée (18<sup>e</sup> s. – 19<sup>e</sup> s) – édifice authentique: 1 rue de la Libération
- Ancienne exploitation – cadran solaire en façade (18<sup>e</sup> s.) : 2 rue de la Libération
- Villa de style anglo-normand – édifice singulier (début 20<sup>e</sup> s) : 3 rue de la Libération
- Maison – ancienne école : 4 rue de la Libération,
- Ancienne ferme transformée en habitation : 9 rue de la Libération
- Habitation et mur de clôture : 11 rue de la Libération
- Grande ferme à cour fermée (19<sup>e</sup> s.) – édifice authentique: 17 rue de la Libération
- Ancienne petite ferme (18<sup>e</sup> s. -20<sup>e</sup> s) : 18 rue de la Libération
- Ancien presbytère (18<sup>e</sup> s.) : 19 rue de la Libération
- Maison en meulière début 20<sup>ème</sup> et grange ancienne: 20 rue de la Libération
- Habitation – édifice authentique (début 20<sup>e</sup> s) : 22 rue de la Libération
- Maison bourgeoise et jardin clos de mur – édifice authentique: 34 rue de la Libération
- Cour de la Tour formée de 5 maisons accolées côté impair et d'une maison rurale coté pair : 2 impasse de la Tour ( fin 18<sup>e</sup> s. - 19<sup>e</sup> s)
- Ancien grand moulin de Courcelles (18<sup>e</sup> s. - 19<sup>e</sup> s) – édifice reconverti -1 Place Léopold Hubeault
- Ancienne exploitation – porche sous grange (18<sup>e</sup> s. - 19<sup>e</sup> s) : 1 bis rue du Marais
  
- Murs maçonnés localisés au plan de zonage :
  - CR n° 4 dit ruelle de la Ravine,
  - VC n° 2 de Montgeroult à Courcelles-sur-Viosne – rue de la Libération
  - Rue de Champs
  - Rue de la Source,
  - Rue de la Groux,
  - Rue des Prés,
  - CR n° 10 de la ruelle Dubray
  
- Petits édifices remarquables
  - Porche : 21 rue de la Libération
  - Porche : rue des Marais

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées, à condition que la composition bâtie de la cour soit recréée.

La démolition des murs de clôture identifiés n'est pas autorisée; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, 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**

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées seront maintenues en pleine terre et doivent couvrir au minimum **20%** de la superficie du terrain ; elles doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits. Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement. Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste V-2.

### **Éléments remarquables du paysage:**

Les cours communes et les cours de ferme localisées au plan de zonage 1/2 doivent être préservés et garder leur vocation de cour.

- cour de ferme – 1 rue de la Libération
- cour de ferme - 17 rue de la Libération

Les structures paysagères localisées au plan de zonage doivent être préservées.

- alignement de tilleuls : place Léopold Hubeault en entrée nord du village
- saule pleureur : place Léopold Hubeault en entrée nord du village,
- massifs fleuris : place Léopold Hubeault en entrée nord du village

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

# CHAPITRE UB

**Zone résidentielle réservée  
principalement à l'habitat.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 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,**
  - **de commerces,** hormis celles admises à l'article 2.
  - **d'entrepôts,**
  - **agricole.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles d'habitat, les résidences mobiles de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**- Les établissements ou installations à destination de commerce à condition :**

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- que la surface de plancher soit au plus égale à **200 m<sup>2</sup>**

**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**

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UB 3, UB 11 et UB 13, en application de l'article L. 123-1-5-III 2° et L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics.

**Protection du captage d'eau potable.** Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « le Valviger » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 17/10/1989. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 17/10/1989 joint aux annexes du PLU et à l'annexe VIII du présent règlement précise les périmètres de protection rapprochée et éloignée, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

#### **Pour information**

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS 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 - ACCÈS**

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

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

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

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

#### **2 - VOIRIE**

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de **3,50 mètres** d'emprise.

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 PIÉTONNES**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5-IV 1° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Rue des Champs,
- Rue des Noyers



## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1- EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

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

### **4 – COLLECTE DES DÉCHETS**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle en vigueur à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

### **Bande d'implantation**

Les constructions doivent être édifiées lorsqu'elle existe dans la bande d'implantation figurée au plan de zonage à compter de l'alignement des voies publiques.

### **Recul indiqué :**

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le **recul** indiqué au plan de zonage pour tenir compte de la topographie du terrain

### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantation énoncées, lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou en retrait; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

## **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

### **Longueur de vue (L)**

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

## **CAS PARTICULIERS**

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, **hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**

- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

### **Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>

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

- aux constructions, modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit 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.

#### **CAS PARTICULIERS**

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

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

**L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :**

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

**- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

### **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.

### **Couverture**

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule.

Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure de la toiture.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates, 60 au m<sup>2</sup> minimum.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas :**

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

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de 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, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Pour information la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » concernant le département du Val d'Oise est disponible sur le site internet :

<http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/page-architecture-urbanisme-et-sites.htm>

## **Murs**

### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

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

### **Ouvertures - Menuiseries extérieures**

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Les portes de garage seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, persiennés ou semi-persiennés à barres horizontales sans écharpes.

Les volets roulants sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine ...

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

### **Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles;
- soit d'un grillage de couleur verte ou grise fixé sur des poteaux de même teinte ou sur un muret de soubassement en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, noisetiers, lilas, buis etc.

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

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

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

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issus de la liste V-2.

### **Garages et annexes**

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

### **Divers**

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

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

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

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

### **Éléments remarquables du patrimoine**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Maison bourgeoise et jardin clos de mur (19<sup>e</sup> s) – édifice authentique: 3 rue de la Source
- Maison bourgeoise : 5 rue de la Libération
- Ancienne exploitation à cour fermée par des murs de moellons (fin 18<sup>e</sup> s. - 19<sup>e</sup> s) : 36 rue de la Libération
  
- Murs maçonnés localisés au plan de zonage :
  - VC n° 2 de Montgeroult à Courcelles-sur-Viosne – rue de la Libération
  - Rue de Champs
  - Rue de la Source,
  - Rue de la Groux,
  
- Petits édifices remarquables
  - Grille d'entrée et piliers maçonnés : 3 rue de la Source : angle rue des Marais et rue de la Source,

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées, à condition que la composition bâtie existante en périphérie de la cour soit recréée.

La démolition des murs de clôture identifiés n'est pas autorisée; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

#### **ARTICLE UB 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 cela, 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 UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées seront maintenues en pleine terre et doivent couvrir au minimum **40%** de la superficie du terrain ; elles doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits. Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement. Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issus de la liste V-2.



**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU  
SOL**

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

Sans objet

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »**

# CHAPITRE AU

## Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat **sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »**.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 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,**
  - **de commerces,** hormis celles admises à l'article 2.
  - **d'entrepôts,** hormis celles admises à l'article 2.
  - **agricole.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles d'habitat, les résidences mobiles de loisirs**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature.**

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 ainsi que :**

**- Les établissements ou installations à destination d'entrepôts liés à l'artisanat ou au commerce de surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> qui ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité et 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,**

**à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

**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**

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues l'article AU 13, en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics.

**Protection du captage d'eau potable.** Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « le Valviger » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 17/10/1989. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 17/10/1989 joint aux annexes du PLU et à l'annexe VIII du présent règlement précise les périmètres de protection rapprochée et éloignée, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

### **Pour information**

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

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 - ACCÈS 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 - ACCÈS**

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

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

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

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

#### **2 - VOIRIE**

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de **3,50 mètres** d'emprise.

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 AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1- EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

### **Eaux pluviales**

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

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

### **4 – COLLECTE DES DÉCHETS**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **Bande d'implantation**

Les constructions doivent être édifiées lorsqu'elle existe dans la bande d'implantation figurée au plan de zonage à compter de l'alignement des voies publiques.

### **Recul indiqué :**

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le **recul** indiqué au plan de zonage pour tenir compte de la topographie du terrain

### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

<b>ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou en retrait; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes dispositions, dans ces zones, contre les risques d'inondation.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

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

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

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

**Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>

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

- aux constructions, modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.



## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

### **CAS PARTICULIERS**

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

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

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

**L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :**

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

**- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

### **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.

### **Couverture**

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule.

Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure de la toiture.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates, 60 au m<sup>2</sup> minimum.

**Ces dispositions ne s'imposent pas :**

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

**Capteurs solaires**

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de 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, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Pour information la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » concernant le département du Val d'Oise est disponible sur le site internet :

<http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/page-architecture-urbanisme-et-sites.htm>

**Murs**

**Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

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

**Ouvertures - Menuiseries extérieures**

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Les portes de garage seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, persiennés ou semi-persiennés à barres horizontales sans écharpes.

Les volets roulants sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncées : gris anthracite, vert wagon, bleu marine ...

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

### **Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles;
- soit d'un grillage de couleur verte ou grise fixé sur des poteaux de même teinte ou sur un muret de soubassement en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis etc.

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

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

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

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement. Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issus de la liste V-2.

### **Garages et annexes**

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

### **Divers**

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

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

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

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

## **ARTICLE AU 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 cela, 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 AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées seront maintenues en pleine terre et doivent couvrir au minimum **40%** de la superficie du terrain ; elles doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits. Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement. Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste V-2.

### **Éléments remarquables du paysage:**

Les structures paysagères localisées au plan de zonage doivent être préservées.

- Haie arbustive à créer figurée au plan de zonage, en limite sud de la zone AU

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

#### **ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions projetées devront respecter dans leur conception et réalisation des exigences de performances énergétiques et environnementales renforcées et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### **ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES « A »**

# CHAPITRE A

**Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

Elle comprend :  
- le **secteur Ap** qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2.

## 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 à destination :

- **d'hébergement hôtelier**
- **d'habitations**, hormis celles autorisées à l'article 2,
- **de bureaux,**
- **de commerce,**
- **d'industrie**
- **d'entrepôt**
- **d'artisanat.**

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

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

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

- **Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles d'habitat, les résidences mobiles de loisirs**

- **Les dépôts de véhicules.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.**

- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

- **Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

#### Secteur Ap

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

- **toutes constructions**, hormis celles autorisées à l'article 2,

<b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>
---

**Sont autorisées sous conditions :**

**Zone A et secteur Ap**

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

**Zone A sauf secteur Ap**

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

- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sont indispensables dans le cadre de l'activité** à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégré au bâtiment agricole et exceptionnellement situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher de **180 m<sup>2</sup>**.

- **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.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères, les milieux d'intérêt écologique identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13, en application de l'article L. 123-1-5-III 2° et L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L 147-5 mentionné à l'annexe VII du Code de l'Urbanisme sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics.

**Risque d'inondation pluviale.**

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront 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.



**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.

**Protection du captage d'eau potable.** Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « le Valviger » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 17/10/1989. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 17/10/1989 joint aux annexes du PLU et à l'annexe VIII du présent règlement précise les périmètres de protection rapprochée et éloignée, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

**Pour information**

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCÈS 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 PIÉTONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5-IV 1° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- Chemin rural n° 2 dit le Vieux Chemin
- Chemin rural n° 6 dit Chemin Perdu
- Chemin rural n° 13 dit Sente de la Ravine
- Chemin rural n° 14 dit Chaussée Jules César

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

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

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

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

### **Protection du captage d'eau potable**

Dans les périmètres concernés, le traitement des eaux usées et pluviales doit assurer la protection du captage d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

- Eaux usées : les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau public.
- Eaux pluviales : il est recommandé de ne pas infiltrer les eaux pluviales dans les zones concernées par le périmètre de protection figurant sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et matérialisé sur le plan de zonage.

## **3 - AUTRES RÉSEAUX**

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

### **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **4 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **6 mètres** pour les autres constructions.

### **CAS PARTICULIERS**

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.).

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone A**

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

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

### **CAS PARTICULIERS**

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

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

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

### **Façades**

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

### **Couverture**

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

### **Clôtures:**

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

### **Éléments remarquables du patrimoine**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Croix de la Justice : Chaussée Jules César
- Croix Labathe : Chaussée Jules César à l'entrée du Bois Seigneur.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

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

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

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

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

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

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste V-2.

#### **Éléments remarquables du paysage:**

- Haies arbustives localisées sur le plan de zonage

Les **haies arbustives existantes**, identifiées aux plans de zonage devront être protégées.

Ces arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 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. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »**

# CHAPITRE N

**Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages**

Elle comprend les **secteurs**

- **Na**, à vocation d'équipements publics de plein air

- **Nb**, comprenant des habitations existantes,

- **Nec**, d'intérêt écologique

qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 7, 13.

## 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** sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2

#### Secteur Nec

Sont **proscrites** toutes les interventions pouvant modifier la topographie (**excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toute nature** même temporaires), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (**drainage, création de puits, pompage et rejet**) sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.

Sont interdits les dépôts de toute nature, y compris végétaux.

Sont interdites les plantations d'espèces invasives dans l'ensemble des milieux (liste de l'annexe V-3).

Sont également interdites, **la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats** protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

#### CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrépage et création de mares peu profonde, curage...);
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).
- la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).



<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>
---

Sont autorisées sous conditions particulières :

**Secteur Na**

- **les installations et aménagements publics ou d'intérêt collectif** pouvant comporter de petites constructions, liées à l'aménagement des espaces naturels (terrains de sport, aire de jeux, kiosque, vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil, gradins...), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- **Les aires de stationnement** liées à l'aménagement des espaces naturels et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.**

**Secteur Nb**

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, dans une limite maximum de **110 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et les caravanes,

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrits à la fin de l'article.**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères, les milieux d'intérêt écologique identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13, en application de l'article L. 123-1-5-III 2° et L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L 147-5 mentionné à l'annexe VII du Code de l'Urbanisme sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics.

**Risque d'inondation pluviale.**

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront 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.

**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.

**Protection du captage d'eau potable.** Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « le Valviger » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 17/10/1989. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 17/10/1989 joint aux annexes du PLU et à l'annexe VIII du règlement précise les périmètres de protection rapprochée et éloignée, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

**Pour information**

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

**Terrains alluvionnaires compressibles.** Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCÈS 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 PIÉTONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5-IV 1° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- Chemin rural n° 1 dit d'Ableiges à Courcelles-sur-Viosne
- Chemin rural n° 9 de Courcelles-sur-Viosne à Boissy l'Aillerie
- Chemin rural n° 10 de la ruelle Dubray
- Chemin rural n° 13 dit Sente de la Ravine
- Chemin rural n° 14 dit Chaussée Jules César

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

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

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

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

#### **Protection du captage d'eau potable**

Dans les périmètres concernés, le traitement des eaux usées et pluviales doit assurer la protection du captage d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

- Eaux usées : les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau public.
- Eaux pluviales : il est recommandé de ne pas infiltrer les eaux pluviales dans les zones concernées par les périmètres de protection figurant sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et matérialisé sur le plan de zonage.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

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

#### **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

#### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à **6 mètres**.

### **Secteur Nb**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**. Pour les autres limites, il y a obligation de respecter les marges d'isolement.

### **CAS PARTICULIERS**

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

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

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### **Secteur Nb**

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **4 m**.

#### **CAS PARTICULIERS**

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

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

Un dépassement de cette hauteur pour les aménagements de bâtiments existants ou extensions dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les bâtiments existants sur le même terrain.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

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

#### **Clôtures:**

##### **Zone N et tous secteurs, sauf Nec**

Les clôtures seront constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes doublés éventuellement d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune ; les haies seront composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales recommandées mentionnée à l'annexe V du présent règlement.

#### **Secteur Nec**

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe V-2 du présent règlement. Un arbre de haute tige est conseillé à raison d'au moins un tous les 20 mètres-linéaires. L'épaisseur de la haie sera favorisée. Les clôtures seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

### **Éléments remarquables du patrimoine**

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

Il s'agit de :

- Deux serres situées sur les parcelles cadastrées section A n°131 et 132 en limite communale nord.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

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

## **ARTICLE 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 cela, 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 écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 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. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

### **Zone N**

### **Éléments remarquables du paysage:**

- Haies arbustives localisées sur le plan de zonage

Les haies arbustives existantes, identifiées aux plans de zonage devront être protégées.

Ces arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires. Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

### **Secteur Nec**

**Prescriptions particulières relatives aux milieux à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme 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 local d'urbanisme a identifié, en application du III-2° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R421-23 h)*

#### **Éléments remarquables au titre prioritaire de l'intérêt écologique :**

- Boisements patrimoniaux
- Aulnaies marécageuses
- Pelouses et ourlets (talus)
- Prairies mésophiles
- Prairies humides et habitats associés
- Roselières
- Mares

#### **Boisements patrimoniaux (chênaies-charmaies acidiclinales, chênaies-frênaies calcicoles)**

Maintien de la végétation de sous-bois.

Interdiction de réaliser des coupes rases

Interdiction de plantation d'espèces non autochtones (notamment enrésinement),

Favoriser la régénération naturelle.

#### **Aulnaie marécageuse**

Le drainage pouvant entraîner une modification de l'alimentation de l'eau en amont des boisements alluviaux et des zones de sources n'est pas autorisé.

Maintien de la végétation aquatique et de la ripisylve.

Interdiction de modifier le profil en long ou en travers du lit mineur du cours d'eau.

Conformément aux préconisations du SDAGE, interdiction d'artificialiser les berges.

#### **Pelouses et ourlets (talus)**

Maintien du couvert végétal en pelouse (milieu herbacé ouvert).

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements

#### **Prairies mésophiles**

Les surfaces en prairies seront conservées sans changement d'affectation des parcelles concernées (pas de destruction du couvert végétal en place pour une mise en culture, pas de boisement).

Le pâturage extensif est autorisé.

Interdiction de réaliser des semis, plantations ou boisements hormis les vergers hautes tiges.

En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, obligation de restaurer une surface équivalente en espace prairial ailleurs sur la commune.



Sont exclues de ces dispositions les prairies temporaires, les jachères et les friches post-culturelles à faciès prairial.

#### **Prairies humides et habitats associés**

S'appliquent les dispositions précédentes avec, en plus, l'interdiction de mise en eau permanente ou d'ouverture de fossés.

#### **Roselières**

La zone de roselière doit être protégée et confortée. Toute plantation est à proscrire. Une gestion par fauchage (en période hivernale) peut s'effectuer à des fins de régénération. (OAP)

#### **Mares**

Les mares doivent être pérennisées (pas de travaux autres que ceux visant un curage partiel et fractionné dans le temps).

#### **Éléments remarquables au titre prioritaire du paysage :**

- Verger
- Haies bocagères
- Sentes enherbées

#### **Verger**

Toute coupe, autre que pour des raisons sanitaires, y est proscrite.

#### **Haies bocagères et arbres isolés**

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

#### **Sentes enherbées**

Maintien du couvert végétal.

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

### **CAS PARTICULIERS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...);

- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

- à la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet