

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme **de ST CLAIR-SUR-EPTE**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

RÈGLEMENT
Pièce n°2

P.L.U. APPROUVÉ LE: 16 Mars 2012

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU: Mise à disposition du public

Établi par :

Commune de ST CLAIR-SUR-EPTE
et
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
SIMON + GENIN
6 rue du Perche - 75003 PARIS

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés	7
ARTICLE 7 – Divisions foncières	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	 8
- Zone UA	9
- Zone UEP	22
- Zone UG	30
- Zone UI	41
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	 48
- Zone AUI	49
- Zone AU2	53
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	 57
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	 68
 A N N E X E S	 80

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - 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 111.25 relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Article L 111.15 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

(voir annexe II)

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

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

Elle comprend le secteur UAa

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

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

Elle comprend le secteur UGa

UI - zone d'activités destinée à accueillir principalement des établissements industriels, scientifiques et techniques et activités artisanales.

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

AU 1 - Zone à urbaniser sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

AU 2 - Zone à urbaniser sous la forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

3 - LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes :

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

Elle comprend le secteur Ap

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

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

Elle comprend les secteurs : .Na, Nb et Ne

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

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

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

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

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

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » art. L111-15 du CU

ARTICLE 7 – DIVISIONS FONCIÈRES

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

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE COMMERCE, DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT SOUVENT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LES CENTRES ANCIENS DU BOURG ET DES HAMEAUX

Elle comprend le secteur UAa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 5, 10, 11, 13 et 14

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- Les constructions ou installations à destination :
 - . **d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

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

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans les communes riveraines de l'Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

Risques d'effondrement liés à la présence de carrières. Certaines parties de la zone UA sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (arrêté joint en annexe). Ces périmètres figurent également sur le plan 1/2 des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur des zones à risques, il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, au lieu-dit « La prairie des rosières ». Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), tout déversement et stockage non liés à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage et susceptibles de polluer le secteur autour du captage sont interdits.

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine local, les bâtiments remarquables, alignement de façades et patrimoine paysager, localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 11 et UA 13 en application des articles L. 151-19, L151-23 du code de l'urbanisme.

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

Zones de sensibilité archéologique. Des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont repérées sur les plans de zonage. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) eaux usées

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

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

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

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

b) eaux pluviales

Les pétitionnaires ont l'obligation, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement qu'elle concerne :

- un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition - reconstruction ou d'extension
- un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation

Au titre de la gestion des eaux pluviales, les réflexions et propositions des pétitionnaires seront, dans tous les cas, appuyées par une note de calcul argumentée, tant sur le plan de l'hydraulique, de la pédologie que de la gestion et de l'entretien des ouvrages envisagés.

L'obligation est faite à tous les pétitionnaires, lors de toute opération d'aménagement ou de réaménagement soumise à autorisation d'urbanisme, d'étudier une technique des eaux pluviales autre que celle du bassin de stockage – restitution classique, telle que stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires, stockage en toitures-terrasses, réutilisation des eaux pluviales, etc.... à présenter au service instructeur avec la note visée ci-dessus.

Dans le cas d'une demande de branchement au réseau d'eau pluviale, le débit raccordé sera limité. La demande de branchement adressée au Service d'Assainissement devra indiquer, en sus des renseignements définis à l'article 9, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service d'assainissement. Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositif de pré-traitement particuliers tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire, notamment des parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :

Il conviendra :

- de retenir autant que possible l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle est tombée, c'est-à-dire favoriser la rétention de l'eau et son infiltration pour éviter le ruissellement ;
- de ne pas réaliser de constructions dans les axes d'écoulement concentré, afin de ne pas mettre en danger les biens ou de ne pas aggraver les risques ailleurs. C'est-à-dire éviter de barrer l'axe d'un talweg susceptible de se mettre en eau lors d'une forte pluie.

Sur l'ensemble des secteurs repérés dans le PPR comme exposés au risque de ruissellement, l'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation sera systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement des voies publiques**.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait. Dans ce cas, l'alignement des voies sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et du réseau ferré, des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abris bus, pylônes, etc....) ;
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 10 m² 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 existant ou à créer.

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **4 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 mètres** pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture.

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour les travaux d'isolation thermique dans une limite maximum de 30 cm ;
- que les ouvertures 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 mètres** par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- Aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,20 mètres et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abris-bus, pylônes, etc....).
- Aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

Zone UA hormis Secteur UAa

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

Secteur UAa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie totale du terrain. *A préciser*

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 15 m².

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres**.

Un dépassement de la hauteur (H) réglementaire peut être autorisé, dans la limite de 2 mètres, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.

Secteur UAa

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

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité 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 des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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.

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

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

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

Aspect général, volume.

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

Toitures

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, 60 au m² minimum, et seront de couleur rouge vieilli, terre de sienne. Sont exclues les couleurs : rouge, brun, teinte champagne.

Pour les toitures à faible pente (inférieure à 37°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisées.

Les ardoises pourront être utilisées 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 ou en cuivre pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ».

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux abris de jardin et annexes de moins de 20 m² ;
- aux vérandas. Toutefois, l'utilisation de panneaux translucides ou isolants est proscrite.
- aux bâtiments agricoles ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés, de couleur gris-beige à beige-ocré. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle...).

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.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les volets seront peints, à barres sans écharpes ou persiennés. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants seront d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

Les menuiseries des maisons anciennes seront remplacées à l'identique.

Clôtures sur rue

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

- d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;

Leur hauteur totale sera de 2 m minimum et ne dépassera pas celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2 m.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peint. L'arase supérieure sera horizontale.

Secteur UAa

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

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées, soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux de même teinte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Panneaux solaires

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

- Les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public ;
- Les panneaux solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...). Dans la perspective d'une pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Divers

- Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.
- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

Les éléments du petit patrimoine local repérés au rapport de présentation et sur les plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Il s'agit de :

- **Patrimoine civil :**

Centre bourg

- Mairie centre bourg place Rollon
- Ensemble de maisons situé place Rollon à l'angle de l'impasse du château
- Ensemble de 2 maisons accolées 7 Place Rollon et 2 rue de l'Ermitage
- Maison de bourg en front de rue 2 rue Louis Pasteur
- Maison de bourg entourée d'un jardin 3 rue Louis Pasteur
- Maison située en fond de parcelle à l'angle de la rue Victor Hugo et de la rue Jules Ferry
- Maison située 1 rue Jules Ferry
- Ensemble de 2 maisons accolées à l'angle de la rue du Grés Paradis et de la rue Jules Ferry
- Ensemble de 2 maisons 9 rue Jules Ferry
- Maison située en milieu de parcelle clôturée 3 rue de l'Ermitage
- Maison située 8 rue Rouget de l'Isle
- Maison située 14 rue Rouget de l'Isle à l'angle de l'impasse menant à un bras de l'Epte
- Maison située 28 rue Rouget de l'Isle
- Maison située 29 rue Rouget de l'Isle
- Maison située 31 rue Rouget de l'Isle
- Ensemble de bâtiments (moulin + habitation) 36 rue Rouget de l'Isle
- Maison en front de rue entourée d'un vaste jardin 40 rue Rouget de l'Isle

Hameau de Breuil

- Cave isolée située en haut de la rue du château d'eau

- **Patrimoine religieux :**

Centre bourg

- Ancien prieuré 3 place Rollon
- Oratoire situé à l'angle de la rue V. Hugo/Louis Pasteur

- **Patrimoine lié à la terre :**

Centre bourg

- Ancienne ferme 7 rue Victor Hugo
- Ancienne ferme 1 rue de l'Ermitage (en fond de parcelle)
- Ancienne ferme avec cour située rue Gambetta(1-3) à la jonction avec la rue du Rouget de l'Isle

Hameau de Beaujardin

- Ferme du hameau située à l'angle de la rue principale et d'une sente
- Bâtiment situé au coeur du hameau avec pignon sur rue principale

Hameau de Breuil

- Grange en fond de parcelle rue de l'Abreuvoir
- Bâtiment angle rue de la Source/de la Sablière
- Ancienne ferme située à l'angle de la VC n°4 et de la rue de la source
- Ancienne ferme située rue de la source
- Ancienne ferme située rue du château d'eau

- **Patrimoine lié à l'eau :**

Centre bourg

- Lavoir situé au bout de l'impasse menant à un bras de l'Epte

Hameau de Breuil

- Abreuvoir situé à l'angle de la rue de la Source et de la rue de la Sablière

- **Alignement de façades :**

Centre bourg

- Alignement de façades rue Rouget de l'Isle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

Zone UA hormis secteur UAa

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

Secteur UAa

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

CAS PARTICULIERS

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

Des extensions modérées des constructions existantes pourront également être autorisées, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, si il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m².

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

Éléments remarquables du paysage protégés en application des l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les cours repérées aux plans de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cours, le stationnement y est autorisé le long du bâti.
- Le patrimoine vert. Les plantations identifiées aux plans de zonage devront être préservées. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

- Cours à préserver :

Centre bourg

- Cour située 14 rue Rouget de l'Isle
- Cour située 18 rue Rouget de l'Isle
- Cour située 55 rue Rouget de l'Isle
- Petite cour intérieure située 11 place Rollon à l'angle de l'impasse du Château
- Cour située entre la rue de Paradis et la rue V. Hugo.
-

Hameau de Breuil

- Cour située rue du Château d'eau
- Cour située rue de la Source
- Cour située à l'angle de la voie communale n°4 et de la rue de la sablière

Hameau de Beaujardin

- Cour de ferme située à l'angle de la route principale et d'une sente

- Arbres remarquables :

Centre bourg

- Vieil arbre rue V. Hugo

- Placette

Hameau de Breuil

- Place des Tilleuls enherbée

- Mare à préserver ou à restaurer

Hameau de breuil

- Mare à restaurer à l'angle de la rue de la Source et de la voie communale n° 4.

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

ARTICLE UA 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE UA 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE UEP

ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - .d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - .d'activités industrielles ;
 - .d'hôtellerie ;
 - .d'artisanat ;
 - .agricole ;
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **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 UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques d’Inondations dans les communes riveraines de l’Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, au lieu-dit « La prairie des rosières ». Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), tout déversement et de stockage non lié à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage et susceptibles de polluer le secteur autour du captage sont interdits. Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur.

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine local et sentes piétonnes identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UEP 3 et UEP 11, en application des articles L 151-19, L 151-23 et L151-38 du code de l'urbanisme.

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

Pour information :

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

3 – SENTES IDENTIFIÉES A PRÉSERVER

Les voies et chemin repérés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme :

- la sente de l'Ermitage

ARTICLE UEP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) - Eaux usées

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

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

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

b)- Eaux pluviales

Les pétitionnaires ont l'obligation, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement qu'elle concerne :

- un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition - reconstruction ou d'extension ;
- un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Au titre de la gestion des eaux pluviales, les réflexions et propositions des pétitionnaires seront, dans tous les cas, appuyées par une note de calcul argumentée, tant sur le plan de l'hydraulique, de la pédologie que de la gestion et de l'entretien des ouvrages envisagés.

L'obligation est faite à tous les pétitionnaires, lors de toute opération d'aménagement ou de réaménagement soumise à autorisation d'urbanisme, d'étudier une technique des eaux pluviales autre que celle du bassin de stockage – restitution classique, telle que stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires, stockage en toitures-terrasses, réutilisation des eaux pluviales, etc.... à présenter au service instructeur avec la note visée ci-dessus.

Dans le cas d'une demande de branchement au réseau d'eau pluviale, le débit raccordé sera limité. La demande de branchement adressée au Service d'Assainissement devra indiquer, en sus des renseignements définis à l'article 9, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service d'assainissement. Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs de pré-traitement particuliers tels que desableurs ou déshuileurs à l'exutoire, notamment des parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :

Il conviendra :

- de retenir autant que possible l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle est tombée, c'est-à-dire favoriser la rétention de l'eau et son infiltration pour éviter le ruissellement ;
- de ne pas réaliser de constructions dans les axes d'écoulement concentré, afin de ne pas mettre en danger les biens ou de ne pas aggraver les risques ailleurs. C'est-à-dire éviter de barrer l'axe d'un talweg susceptible de se mettre en eau lors d'une forte pluie.

Sur l'ensemble des secteurs repérés dans le PPR comme exposés au risque de ruissellement, l'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation sera systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 m.

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

Longueur de vue (L)

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

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

CAS PARTICULIERS

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

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

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

Aucune prescription

ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 11 - ASPECT EXTERIEUR
--

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

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

Panneaux solaires

L'implantation des panneaux solaires sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture-terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

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

- La Croix et la Chapelle du cimetière repérées aux plans de zonage et au rapport de présentation devront impérativement être conservées ou reconstruites à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

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

ARTICLE UEP 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UEP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

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

ARTICLE UEP 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE UEP 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS
D'EXTENSION QUI SE SONT DEVELOPPES A LA
PERIPHERIE DU BOURG.**

Elle comprend le **secteur UGa** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 5

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'activités industrielles ;**
 - . **d'entrepôts ;**
 - . **d'hôtellerie ;**
 - . **de commerce ;**
 - . **agricole.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** 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 UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

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

Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans les communes riveraines de l'Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, au lieu-dit « La prairie des rosières ». Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), tout déversement et stockage non liés à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage et susceptibles de polluer le secteur autour du captage sont interdits.

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine local, et le patrimoine paysager, repérés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage, font l'objet des protections prévues aux articles UG 11 et UG 13 en application des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour information :

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès d'une largeur minimum de **4,00 m**. (Voir définitions en annexe I du règlement).

2 - VOIRIE

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

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.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **4,00 mètres** d'emprise. En cas de divisions multiples, les accès aux terrains divisés devront être mutualisés.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 -ASSAINISSEMENT

Protection du captage d'eau potable

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. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection devront être respectées.

a) Eaux usées

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

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

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, au captage d'eau potable et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les pétitionnaires ont l'obligation, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement qu'elle concerne :

- un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition - reconstruction ou d'extension ;
- un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation

Au titre de la gestion des eaux pluviales, les réflexions et propositions des pétitionnaires seront, dans tous les cas, appuyées par une note de calcul argumentée, tant sur le plan de l'hydraulique, de la pédologie que de la gestion et de l'entretien des ouvrages envisagés.

L'obligation est faite à tous les pétitionnaires, lors de toute opération d'aménagement ou de réaménagement soumise à autorisation d'urbanisme, d'étudier une technique des eaux pluviales autre que celle du bassin de stockage – restitution classique, telle que stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires, stockage en toitures-terrasses, réutilisation des eaux pluviales, etc.... à présenter au service instructeur avec la note visée ci-dessus.

Dans le cas d'une demande de branchement au réseau d'eau pluviale, le débit raccordé sera limité. La demande de branchement adressée au Service d'Assainissement devra indiquer, en sus des renseignements définis à l'article 9, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service d'assainissement. Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs de pré-traitement particuliers tels que desableurs ou déshuileurs à l'exutoire, notamment des parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :
Il conviendra :

- de retenir autant que possible l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle est tombée, c'est-à-dire favoriser la rétention de l'eau et son infiltration pour éviter le ruissellement ;
- de ne pas réaliser de constructions dans les axes d'écoulement concentré, afin de ne pas mettre en danger les biens ou de ne pas aggraver les risques ailleurs. C'est-à-dire éviter de barrer l'axe d'un talweg susceptible de se mettre en eau lors d'une forte pluie.

Sur l'ensemble des secteurs repérés dans le PPR comme exposés au risque de ruissellement, l'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation sera systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé.

3 - AUTRES RESEAUX

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

4 - COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
- dans la zone d'implantation délimitée au plan de zonage 3/4, Rue Gambetta et RD 37.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de **6 m** de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés au-delà des zones d'implantation.
- aux abris de jardin et annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

CAS PARTICULIERS

Les constructions annexes, dont l'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 10 m² et les piscines non couvertes, pourront être édifiées au-delà des zones d'implantation délimitées au plan de zonage 3/4, Rue Gambetta et RD 37.

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, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

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

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions inscrits à cet article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de **3 m**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de murs ne comportant pas d'ouvertures.

CAS PARTICULIERS

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, **hormis pour les travaux d'isolation thermique dans une limite de 30 cm maximum** ;
- que les ouvertures 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 2,20 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m² ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).

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

Aucune prescription.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m** portée jusqu'à **9 m** pour faire régner cohérence avec les bâtiments voisins.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, 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.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

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

Aspect général, volume.

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

Toitures

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, 60 au m² minimum, et seront de couleur rouge vieilli, terre de sienne. Sont exclues les couleurs : rouge, brun, teinte champagne.

Pour les toitures à faible pente (inférieure à 37°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisés.

Les ardoises pourront être utilisées 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 ou en cuivre pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ».

Ces dispositions ne s'imposent pas :

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

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés, de couleur gris-beige à beige-ocré. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrements autour des ouvertures, bandeaux, chaînes d'angle...).

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.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les volets seront peints, à barres sans écharpes ou persiennés. Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus.

Les volets roulants seront d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

Les menuiseries des maisons anciennes seront remplacées à l'identique.

Clôtures

Clôtures sur rue :

Elles doivent être exclusivement constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur d'1,80 m maximum, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux,
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Les portails et portillons seront d'un modèle simple et peint. L'arase supérieure sera horizontale.

Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage de couleur verte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Panneaux solaires

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

- Les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public ;
- Les panneaux solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...). Dans la perspective d'une pose d'une centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Divers

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

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

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

Centre bourg

- Ensemble de maisons ouvrières rue Jules Ferry (19 – 21 et 27 à 37)

Hameau de Breuil

- Bâtiment situé au bout de l'impasse 10 sente rurale

Patrimoine lié à l'eau

Hameau de Breuil

- Lavoir rue de l'Abreuvoir
- Petit monument

Centre bourg

- Croix située à l'angle de la rue Jules Ferry et de la communale n° 2
- Croix située dans le cimetière
- Monument aux morts

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5-7°~~ **L. 151-19** du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

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

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions inscrites à cet article s'appliquent à chaque lot **existant ou à créer**.

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

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

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

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

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

Éléments remarquables du paysage protégés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Les cours** repérées aux plans de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cours, le stationnement y est autorisé le long du bâti.
- **Le patrimoine vert.** Les plantations identifiées aux plans de zonage devront être préservées. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

- **Les arbres - alignements d'arbres remarquables**
 - Centre bourg**
 - 2 arbres remarquables 55 rue du Rouget de l'Isle
 - Mare à conserver ou à restaurer
- **La mare à préserver ou à restaurer**
 - Hameau de Beaujardin**
 - Mare à restaurer rue de la Rozière

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

ARTICLE UG 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE UG 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE UI

CETTE ZONE CORRESPOND AU SITE G.D.F.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 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 (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée...), de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - .d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - .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.
- **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** à l'exception de ceux admis à l'article 2.

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

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de **150 m²**.

Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils ne soient pas visibles des espaces et voies publiques.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, au lieu-dit « La prairie des rosières ». Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), tout déversement et stockage non liés à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage et susceptibles de polluer le secteur autour du captage sont interdits.

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

Risque technologique.

Un site de stockage souterrain de gaz se situe au Hameau « Le Helloy » et dispose de forages sur le territoire communal.

Dans l'attente de l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques actuellement en cours d'études, tout projet d'aménagement ou de construction envisagé à proximité des canalisations devra être soumis au transporteur afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Pour information :

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres.

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêt préfectoral.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Protection du captage d'eau potable

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. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection devront être respectées.

a) - Eaux usées

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

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

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

a) - Eaux pluviales

Les pétitionnaires ont l'obligation, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement qu'elle concerne :

- un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition - reconstruction ou d'extension ;
- un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Au titre de la gestion des eaux pluviales, les réflexions et propositions des pétitionnaires seront, dans tous les cas, appuyées par une note de calcul argumentée, tant sur le plan de l'hydraulique, de la pédologie que de la gestion et de l'entretien des ouvrages envisagés.

L'obligation est faite à tous les pétitionnaires, lors de toute opération d'aménagement ou de réaménagement soumise à autorisation d'urbanisme, d'étudier une technique des eaux pluviales autre que celle du bassin de stockage – restitution classique, telle que stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires, stockage en toitures-terrasses, réutilisation des eaux pluviales, etc... à présenter au service instructeur avec la note visée ci-dessus.

Dans le cas d'une demande de branchement au réseau d'eau pluviale, le débit raccorder sera limité. La demande de branchement adressée au Service d'Assainissement devra indiquer, en sus des renseignements définis à l'article 9, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service d'assainissement. Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositif de pré-traitement particuliers tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire, notamment des parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :

Il conviendra :

- de retenir autant que possible l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle est tombée, c'est-à-dire favoriser la rétention de l'eau et son infiltration pour éviter le ruissellement ;
- de ne pas réaliser de constructions dans les axes d'écoulement concentré, afin de ne pas mettre en danger les biens ou de ne pas aggraver les risques ailleurs. C'est-à-dire éviter de barrer l'axe d'un talweg susceptible de se mettre en eau lors d'une forte pluie.

Sur l'ensemble des secteurs repérés dans le PPR comme exposés au risque de ruissellement, l'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation sera systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait **d'au moins 1 m** des voies 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, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...)

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'au moins **6 m**.

CAS PARTICULIERS

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones etc...).

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements des constructions existantes.

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

Aucune prescription

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale (HT) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **8 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 environnant.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Clôtures

Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres d'essences locales, et notamment les aires de stationnement.

Les dépôts admis seront entourés d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales formant écran.

Des écrans boisés, d'une largeur d'au moins 8 m doivent être plantés autour des nouvelles installations, lorsqu'elles ne jouxtent pas les boisements existants, afin de les intégrer dans le paysage.

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

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

ARTICLE UI 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE UI 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU 1

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES DESTINES A UNE URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites**, à l'exception de celles admises à l'article 2 ;
- **et en particulier :**
- **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 (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée...) de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **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.
- **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 AU 1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

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

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception :

- des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans les communes riveraines de l'Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

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 V.

Zones de sensibilité archéologique. Des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont repérées sur les plans de zonage. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

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

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2005 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêté préfectoral.

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

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou à une distance d'au moins 1 m des voies.

ARTICLE AU 1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AU 1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AU 1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 12 - STATIONNEMENT

Aucune prescription

ARTICLE AU 1 - 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Aucune prescription

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

ARTICLE AU1-14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Aucune prescription

ARTICLE AU1-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Aucune prescription

CHAPITRE AU 2

**CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS
NON EQUIPES DESTINES A UNE URBANISATION
A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS
SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites**, à l'exception de celles admises à l'article 2 ;

et en particulier :

- **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 (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée...) de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **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.
- **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 AU 2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

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

Aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est en conséquence admis à l'exception :

- des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans les communes riveraines de l'Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine paysager repéré au rapport de présentation et localisé sur les plans de zonage fait l'objet des protections prévues à l'article AU2 -13 en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

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, chapitre IX, 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 V.

Pour information :

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

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2005 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêt préfectoral.

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

Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 2 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou à une distance d'au moins 1 m des voies.

ARTICLE AU 2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE AU 2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 12 – STATIONNEMENT

Aucune prescription

ARTICLE AU 2 - 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Aucune prescription

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

Éléments remarquables du paysage protégés en application de l'article ~~L 123-1-5-7°~~ L 151-19 du Code de l'Urbanisme : Le patrimoine vert. Les plantations identifiées aux plans de zonage devront être préservées. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

Il s'agit de :

- la haie bordière de résidence

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

ARTICLE AU 2 - 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune prescription

**ARTICLE AU2 -15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

Aucune prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

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

Elle comprend un secteur Ap présentant un enjeu paysager 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, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'habitation**, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . **d'hôtellerie**
 - . **de commerce et d'artisanat**
 - . **de bureaux et de services**
 - . **d'activités industrielles**
 - . **d'entrepôts**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature**, à l'exclusion de ceux liés aux activités autorisées.
- **Les aires de stationnement ouvertes au public** à l'exclusion de celles liées à l'activité agricole.
- **Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

Secteur Ap

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

- les constructions ou installations à destination :
 - **agricole**

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

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

- **Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations** si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (en annexe, ci-joint, les arrêtés actuellement en vigueur).
- **Les dépôts liés aux activités autorisées** à condition que toutes dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement en particulier vis-à-vis de la ressource en eau captée par le forage communal d'eau potable et sous réserve des prescriptions qui pourront être imposées dans le cadre de la protection de la ressource en eau captée par ce forage.
- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable** dans le cadre de l'activité à raison d'1 logement par exploitation, de préférence intégré au bâtiment agricole et exceptionnellement situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher de **250 m²**.
- **le changement de destination** des bâtiments localisés sur le plan de zonage, à vocation d'hôtellerie de restauration, d'habitat, de salles de réunion et de séminaires dès lors que ce changement de destination ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et 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.

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans les communes riveraines de l'Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

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 aux plans de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières. Certaines parties de la zone A sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées, (arrêté joint en annexe). Ces périmètres figurent également sur le plan 1/2 des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur des zones de risques, il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, au lieu-dit « La prairie des rosières ». Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), tout déversement et de stockage non lié à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage et susceptibles de polluer le secteur autour du captage sont interdits. Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur.

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

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2005 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêté préfectoral.

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

Éléments paysagers à protéger : les voies et chemins, le patrimoine paysager et le patrimoine lié à l'eau, le patrimoine bâti, les murs identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13 en application des articles L 151-19 L 151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

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, chapitre IX, 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 V.

Risque technologique.

Un site de stockage souterrain de gaz se situe au Hameau « Le Helloy » et dispose de forages sur le territoire communal. Dans l'attente de l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques actuellement en cours d'études, tout projet d'aménagement ou de construction envisagé à proximité des canalisations devra être soumis au transporteur afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Pour information :

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Risque de tassement de terrains liés à des sols compressibles (anciennes carrières à ciel ouvert). Ces terrains réaménagés par remblais, constituent des zones compressibles présentant un faible taux de travail. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagé, une étude de sol préalable est préconisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

VOIES ET CHEMINS IDENTIFIÉS ET PROTEGES

Les sentes identifiées et repérées au plan de zonage devront être préservées en application L. 151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- chemin communal n° 27 de Mantes à Saint-Clair-sur-Epte
- voie communale n° 2 de Saint-Clair-sur-Epte à Boury-en-Vexin
- voie communale n° 3 du Helloy à Buhy
- voie communale n°4 de Beaujardin à Breuil
- chemin rural du Helloy
- chemin rural n° 18 du Helloy au Marais
- chemin rural n° 12 de Saint-Clair à Gisors
- chemin vicinal n° 10 des Huguenots
- chemin rural de la Roche Guyon à Gisors
- chemin de Breuil à Parnes
- chemin rural n° 1 de Boury-en-Vexin.
- chemin rural n°6
- chemin rural n°33 des rosières
- chemin créé au lieudit « Plaine du Bois d'Arnet »

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires sous réserve des mesures d'interdiction ou des prescriptions particulières qui pourront être imposées dans le cadre de la protection de la ressource en eau captée par le forage d'eau potable communal.

2 - ASSAINISSEMENT

Protection du captage d'eau potable

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. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection devront être respectées.

a) Eaux usées

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

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, au captage d'eau potable et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les pétitionnaires ont l'obligation, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement qu'elle concerne :

- un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition - reconstruction ou d'extension
- un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation

Au titre de la gestion des eaux pluviales, les réflexions et propositions des pétitionnaires seront, dans tous les cas, appuyées par une note de calcul argumentée, tant sur le plan de l'hydraulique, de la pédologie que de la gestion et de l'entretien des ouvrages envisagés.

L'obligation est faite à tous les pétitionnaires, lors de toute opération d'aménagement ou de réaménagement soumise à autorisation d'urbanisme, d'étudier une technique des eaux pluviales autre que celle du bassin de stockage - restitution classique, telle que stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires, stockage en toitures-terrasses, réutilisation des eaux pluviales, etc.... à présenter au service instructeur avec la note visée ci-dessus.

Dans le cas d'une demande de branchement au réseau d'eau pluviale, le débit raccorder sera limité. La demande de branchement adressée au Service d'Assainissement devra indiquer, en sus des renseignements définis à l'article 9, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service d'assainissement. Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositif de pré-traitement particuliers tels que desableurs ou déshuileurs à l'exutoire, notamment des parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :

Il conviendra :

- de retenir autant que possible l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle est tombée, c'est-à-dire favoriser la rétention de l'eau et son infiltration pour éviter le ruissellement
- de ne pas réaliser de constructions dans les axes d'écoulement concentré, afin de ne pas mettre en danger les biens ou de ne pas aggraver les risques ailleurs. C'est-à-dire éviter de barrer l'axe d'un talweg susceptible de se mettre en eau lors d'une forte pluie.

Sur l'ensemble des secteurs repérés dans le PPR comme exposés au risque de ruissellement, l'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation sera systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

CAS PARTICULIERS

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

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

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

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

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, ainsi que 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 EXTERIEUR
--

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

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

Panneaux solaires

L'implantation en toiture des panneaux solaires se fera en partie basse des rampants, en l'absence d'incidence dans le paysage, au niveau des annexes, ou au sol.

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

Les éléments du petit patrimoine local repérés sur les plans de zonage et annexés au présent règlement devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques ou historiques des dits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée. Il s'agit :

- Hameau du Helloy
 - ensemble de bâtiments formant le hameau
 - croix située à l'angle de la voie communale n°2 et du chemin rural n°33
 - mur d'enceinte et grille du château

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

Éléments remarquables du paysage protégés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les cours repérées aux plans de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cours, le stationnement y est autorisé le long du bâti.
- Le patrimoine vert. Les plantations identifiées aux plans de zonage devront être préservées. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.
- Les haies arbustives identifiées au rapport de présentation et repérées aux plans de zonage, sont protégées en application de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Hameau de Breuil :

- haie bordière entre cultures
- haie d'enclosure près du réservoir de breuil
- haie bordant le chemin près du chainot

Hameau du Heloy

- haie d'enclosure « la fontaine du noisetier »
- verger de vieux poiriers de grandes tailles
- alignement de saules à haut jet

- **mare à restaurer ou à préserver :**

- mare à l'angle de la voie communale n°2 et du chemin rural n°33

- **cours de fermes :**

- cours de ferme située sur la parcelle n°201

- **places et placettes :**

- placette enherbée située à l'angle de la voie communale n°2 et du chemin rural n°33
- placette enherbée située chemin rural n°33

Ferme du Favel :

- haie isolée dans une prairie

Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés aux plans de zonage (pelouses sèches, prairies maigres et réseau hydrographique favorable à l'Agrion de Mercure) sont protégés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. Leur modification ou destruction éventuelle est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE A15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES OU

FORESTIERES « N »

CHAPITRE N

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na : « le bastion » où la réhabilitation des constructions existantes est autorisée.**
- **Nb : Zone de prairie où sont autorisés les abris pour animaux.**
- **Ne : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1 et 2.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone N sauf secteur Na

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui seraient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du captage d'eau potable.
- Les constructions ou installations à destination :
 - . **d'habitation ;**
 - . **d'hébergement hôtelier ;**
 - . **de commerce ;**
 - . **d'artisanat ;**
 - . **de bureaux et de services ;**
 - . **de locaux industriels ;**
 - . **d'entrepôts ;**
 - . **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 au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- Les dépôts de véhicules.
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature non liés à l'activité forestière.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les parcs d'attractions ouverts au public.**

Secteur Na

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration.
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - . **d'habitation** hormis celles admises à l'article 2 ;
 - . **de commerce ;**
 - . **de locaux industriels ;**
 - . **d'entrepôts ;**
 - . **agricole ;**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, aux ouvrages nécessaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature non liés à l'activité forestière.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les parcs d'attractions ouverts au public.**

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

Zone N

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

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².
- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Secteur Na

- **L'aménagement à l'intérieur des volumes bâtis existants.**
- **L'aménagement d'aires de stationnement** pour le besoin des activités.

Secteur Nb

- **Les abris pour animaux** dont la surface de plancher ne dépasse pas 40 m² et la hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50 m dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

Secteur Ne

- **la création ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt collectif existants.**

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

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans les communes riveraines de l'Epte approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, verte, jaune et violette.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

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

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement et d'aggraver le risque ailleurs seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable est situé au nord de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, au lieu-dit « La prairie des rosières ». Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), tout déversement et stockage non liés à la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage et susceptibles de polluer le secteur autour du captage sont interdits.

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

Les secteurs géographiques affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2005 sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, toutes les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme au précédent arrêt préfectoral.

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

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

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 V.

Risque technologique.

Un site de stockage souterrain de gaz se situe au Hameau « Le Helloy » et dispose de forages sur le territoire communal.

Dans l'attente de l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques actuellement en cours d'études, tout projet d'aménagement ou de construction envisagé à proximité des canalisations devra être soumis au transporteur afin de mettre en œuvre toutes dispositions compensatoires nécessaires.

Pour information :

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur.

Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
- de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Risque de tassement de terrains liés à des sols compressibles (ancienne décharge au lieu-dit « Les Marais »). Ces terrains réaménagés par remblais, constituent des zones compressibles présentant un faible taux de travail. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagé, une étude de sol préalable est préconisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

VOIES ET CHEMINS PIETONNIERS IDENTIFIÉS À PRÉSERVER

Le chemin rural n°12 de Saint-Clair à Gisors, le chemin rural n°1 de Boury en Vexin, la voie communale n°4 de Beaujardin à Breuil, le chemin rural n°18 des Marais à Helloy, repérés aux plans de zonage, en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Protection du captage d'eau potable

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. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection devront être respectées.

a) - Eaux usées

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

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

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, au captage d'eau potable et au voisinage en particulier.

b) - Eaux pluviales

Les pétitionnaires ont l'obligation, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement qu'elle concerne :

- un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition – reconstruction ou d'extension ;
- un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Au titre de la gestion des eaux pluviales, les réflexions et propositions des pétitionnaires seront, dans tous les cas, appuyées par une note de calcul argumentée, tant sur le plan de l'hydraulique, de la pédologie que de la gestion et de l'entretien des ouvrages envisagés.

L'obligation est faite à tous les pétitionnaires, lors de toute opération d'aménagement ou de réaménagement soumise à autorisation d'urbanisme, d'étudier une technique des eaux pluviales autre que celle du bassin de stockage - restitution classique, telle que stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires, stockage en toitures-terrasses, réutilisation des eaux pluviales, etc.... à présenter au service instructeur avec la note visée ci-dessus.

Dans le cas d'une demande de branchement au réseau d'eau pluviale, le débit raccordé sera limité. La demande de branchement adressée au Service d'Assainissement devra indiquer, en sus des renseignements définis à l'article 9, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service d'assainissement. Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositif de pré-traitement particuliers tels que desableurs ou déshuileurs à l'exutoire, notamment des parcs de stationnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement :

Il conviendra :

- de retenir autant que possible l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle est tombée, c'est-à-dire favoriser la rétention de l'eau et son infiltration pour éviter le ruissellement ;
- de ne pas réaliser de constructions dans les axes d'écoulement concentré, afin de ne pas mettre en danger les biens ou de ne pas aggraver les risques ailleurs. C'est-à-dire éviter de barrer l'axe d'un talweg susceptible de se mettre en eau lors d'une forte pluie.

Sur l'ensemble des secteurs repérés dans le PPR comme exposés au risque de ruissellement, l'imperméabilisation de terrains lors des opérations d'urbanisation sera systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m². Dans le cas d'une compensation par rétention, le volume de celle-ci sera au moins égal à 20 l/m², soit 200 m³ par hectare imperméabilisé.

3 - AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

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

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

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

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

CAS PARTICULIERS

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

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

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Les éléments du patrimoine local repérés sur les plans de zonage et annexés au présent règlement devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée. Il s'agit :

- **centre bourg**
 - ruines du château situées au fond de l'impasse du château.
- **Sud de la commune**
- 2 sources pétrifiantes sises dans le Bois de St-Clair.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

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

Arbres remarquables

- alignement de saules têtards et ancien verger
- vieux saule têtard
- alignement de saules têtard, le long de l'Epte
- gros saule têtard, à Breuil
- alignement de saules têtards, à Beaujardin
- alignement d'arbres, « la rigole »

Haies arbustives :

- haie au-dessus de la crinière, route de Breuil
- haies de la crinière qui longe la route en direction de Breuil
- haie bordière de la route de Montreuil à Saint-Clair
- haie d'ormes à l'entrée et à la sortie de Beaujardin

Secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés aux plans de zonage (pelouses sèches, prairies maigres, sources pétifiantes et réseau hydrographique favorable à l'Agrion de Mercure) sont protégés en application de l'article du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. Leur modification ou destruction éventuelle est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE N15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

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

ANNEXES

I	Définitions	81
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU	102
III	Normes de stationnement	103
IV	Isolation acoustique des bâtiments contre les bruits des transports terrestres	110
V	- Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	131
	- Terrains alluvionnaires compressibles	134
VI	Les arbres, arbustes et haies d'essences locales	135
VII	Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise	140
VIII	Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Saint-Clair-sur-Epte	148
IX	Arrêté de délimitation des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées	152

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	82
Occupation du sol	85
Voirie	86
Terrain	88
Implantation, forme et volume des constructions	90
Hauteur	97
Surface de plancher	99
Divers	100

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Abri de jardin	85	Modification, extension, surélévation de bâtiment	96
Accès	88	Mise en demeure d'acquérir	100
Acrotère	97	Parcelle	88
Adaptations Mineures	100	Préemption urbain (Droit de)	100
Affouillement de sol	85	Secteur	82
Alignement	90	Servitude d'utilité publique	101
Clôture	88	Sol fini	98
Déclaration d'utilité publique	100	Surface de plancher	99
Dérogation	100	Terrain ou unité foncière	89
Emplacement réservé	84	Terrain naturel	97
Emprise au sol	90	Voirie et réseaux divers (VRD)	89
Emprise et plate forme d'une voie	87	Voie publique	86
Espace boisé classé	84	Voie privée	86
Espace vert libre en pleine terre	88	Voie en impasse	86
Exhaussement de sol	85	Zonage	82
Groupe d'habitations	85-96	Zone	82
Hauteur	97	Zone urbaine	82
Installations classées	85	Zone à urbaniser	82
Implantation des constructions/voies	91	Zone naturelle et forestière	82
Type d'implantation	92	Zone agricole	83
Limites séparatives d'un terrain	92	Zone d'activité	83
Lotissement	85	Zone non aedificandi	83
Marge d'isolement	94		

Z O N A G E

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

ZONAGE

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

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

ZONE

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

SECTEUR

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

ZONES URBAINES

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

ZONES A URBANISER

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

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

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

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

ZONES AGRICOLES

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

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

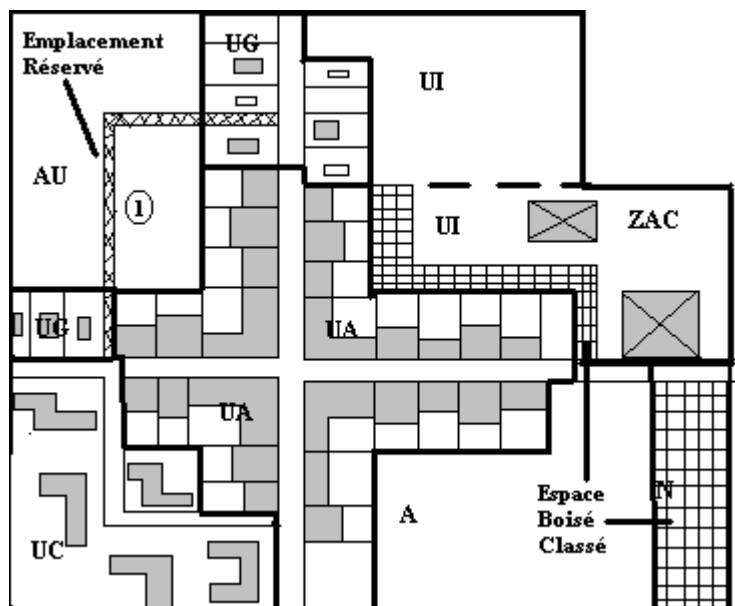
ZONES D'ACTIVITES

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

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

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

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



EMPLACEMENT RESERVE :

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

ESPACE BOISE CLASSE :

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

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

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

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

OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN :

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ANNEXES:

Seront considérés comme annexes les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : garages, abri de jardin...

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

GROUPE D'HABITATIONS :

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

INSTALLATION CLASSEE :

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

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

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

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

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

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

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

VOIE PRIVEE

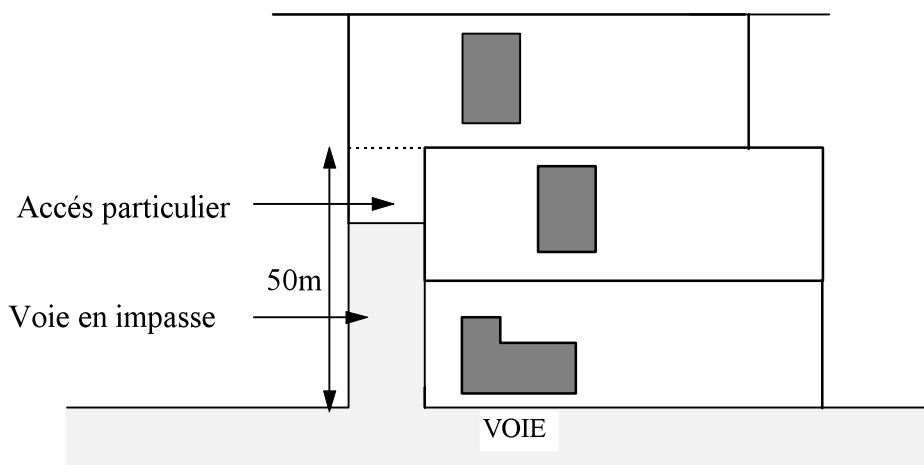
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

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

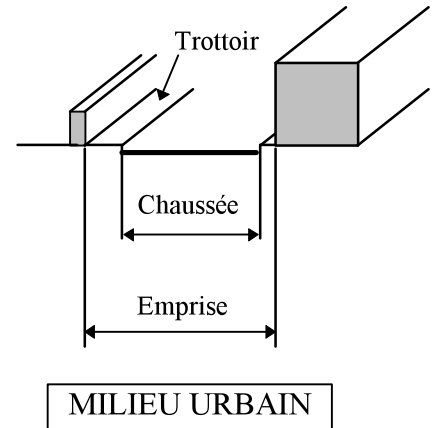
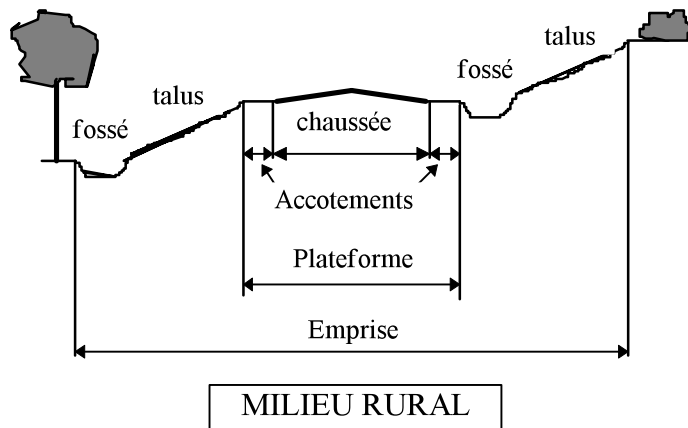


ZONE NON AEDIFICANDI :

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

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



TERRAIN

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond à l'espace (servitude de passage, indivision...) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise la limite entre le domaine privé et le domaine public. Elle est élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

ESPACES VERTS LIBRES EN PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eau potable, eaux usées et pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

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

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

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



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

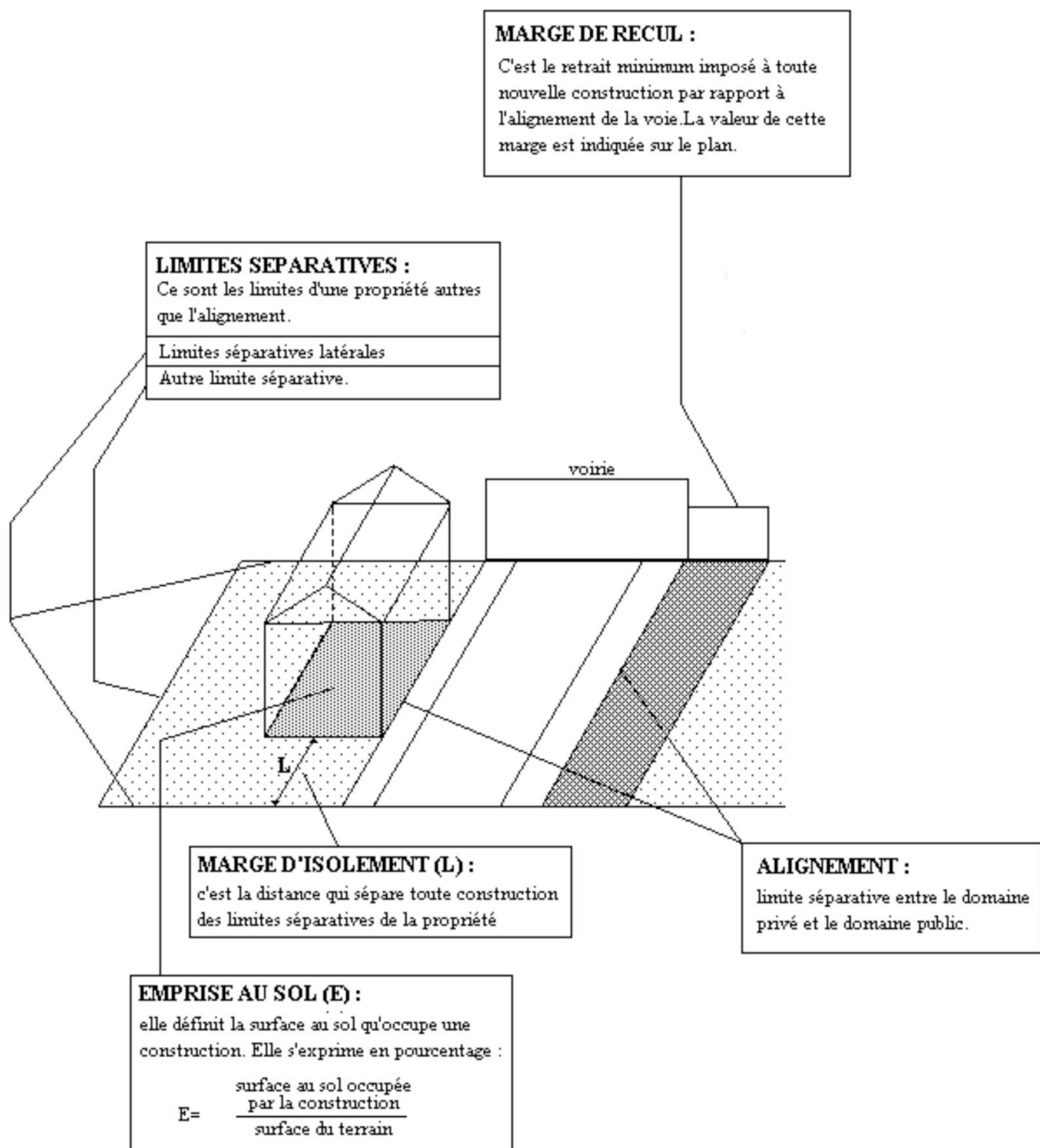
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

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

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

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

TYPE D'IMPLANTATION

- Ordre continu

Implanter le bâtiment à l'alignement de la voie de limite en limite de propriété.

Affirmer l'urbanisation plus dense du quartier

Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.



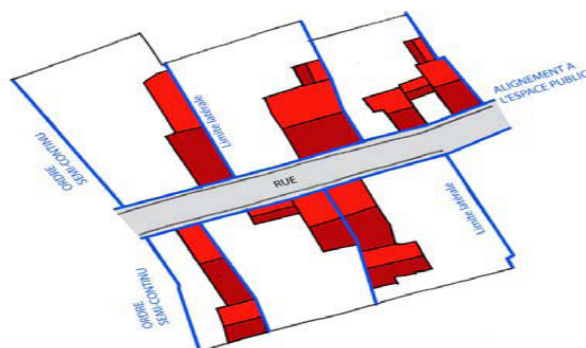
- Ordre semi-continu

Implanter au moins une partie du bâtiment à l'alignement sur l'espace public.

Un mur pourra venir marquer l'alignement sur le restant du linéaire.

L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue.

L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.



LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

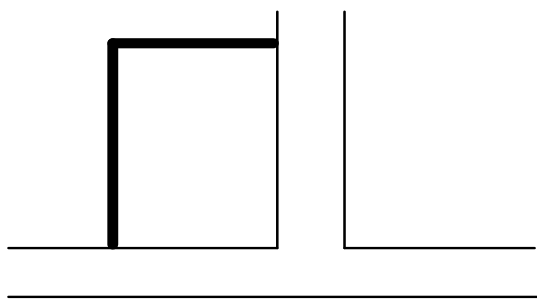


Fig 1

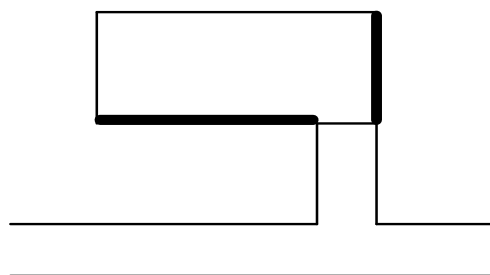


Fig 2

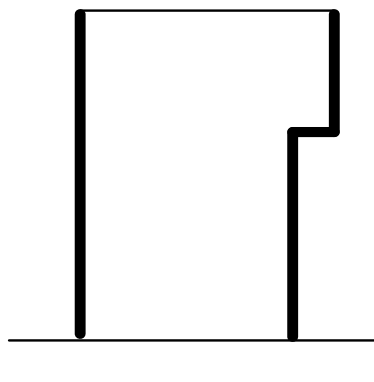


Fig 3

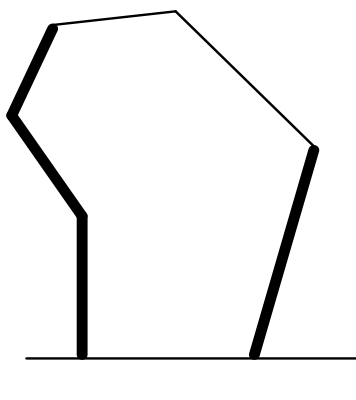


Fig 4

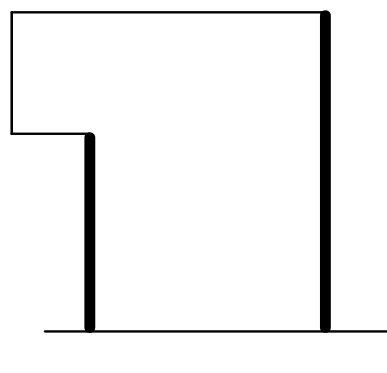


Fig 5

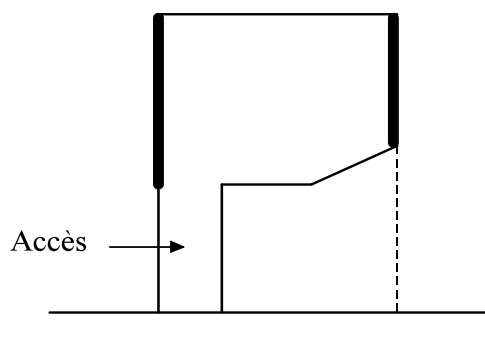


Fig 6

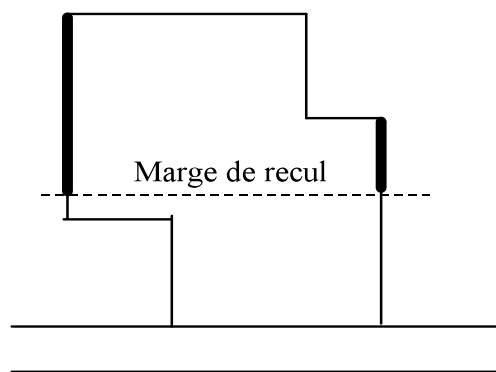


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

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

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exception prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

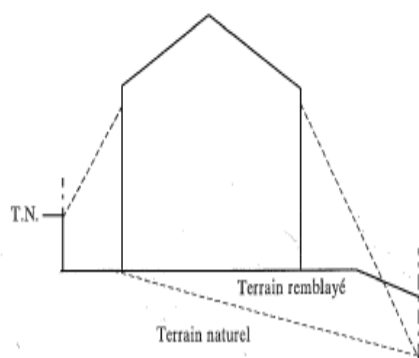
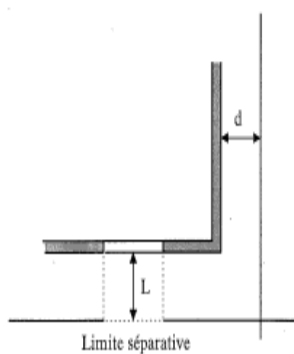
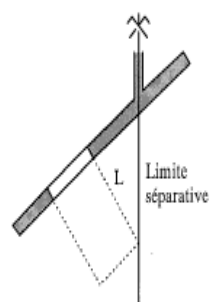
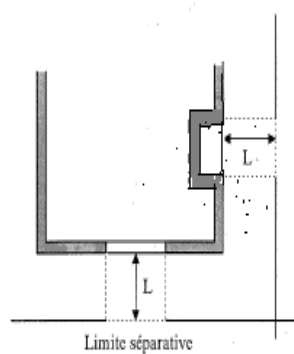
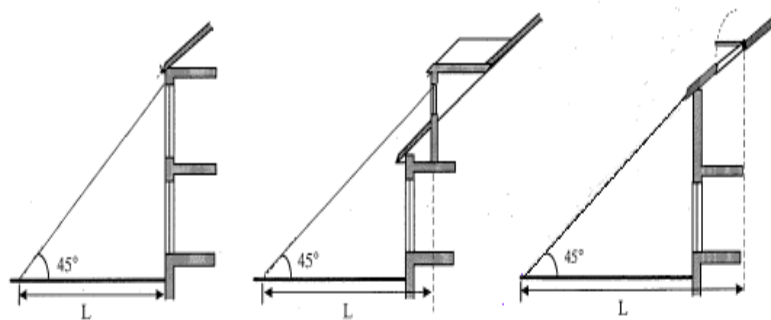
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Niveau du terrain naturel

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

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

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



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

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

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

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

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

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

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

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

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

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

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

ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

HAUTEUR TOTALE (HT)

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

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

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

TERRAIN NATUREL

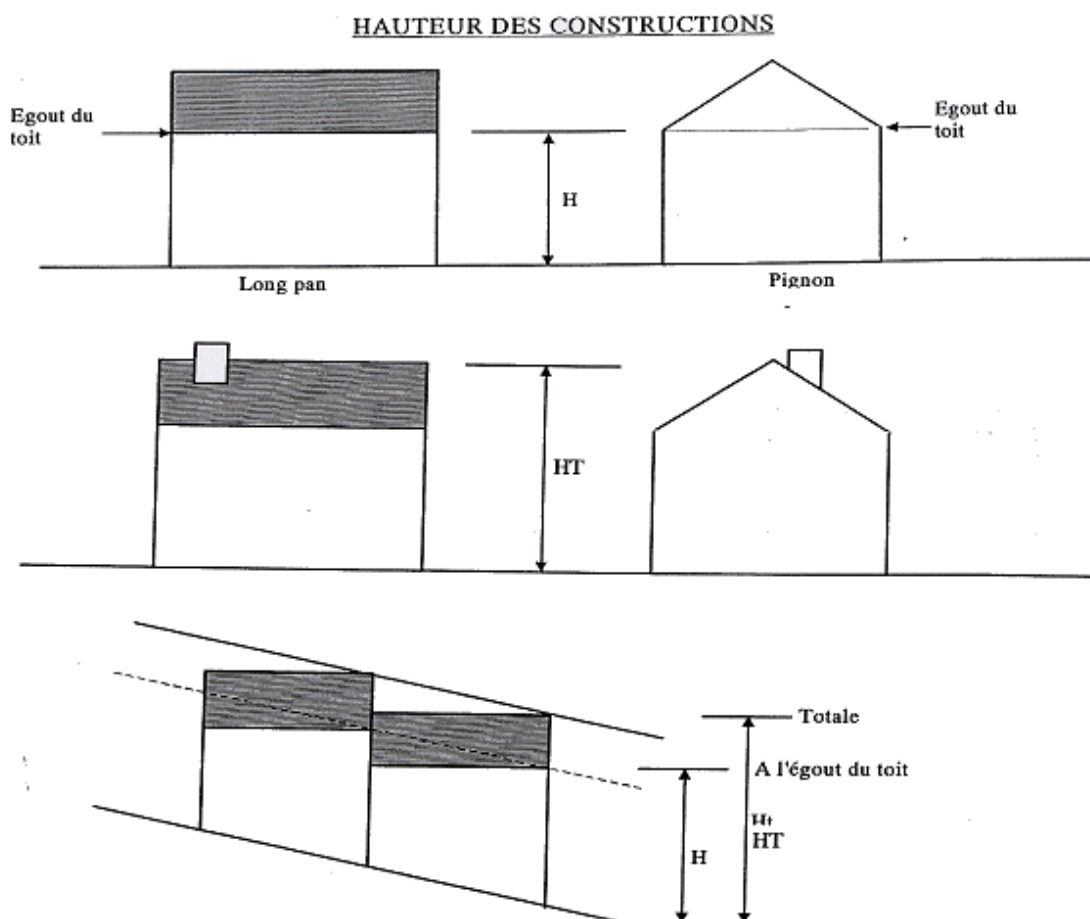
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



SURFACE DE PLANCHER

SURFACE DE PLANCHER :

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

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

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

DEROGATION :

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

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

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

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

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

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

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

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

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

A N N E X E I I

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

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

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

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

Article R 111.26 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.27 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 111.15 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

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

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

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

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Maisons individuelles et individuelles groupées

- 1 place par tranche entamée de **60 m² de surface de plancher**

Les places « commandées » (l'une derrière l'autre) attribuées à un même logement sont autorisées.

Habitat collectif

- 1 place par tranche entamée de **60 m² de surface de plancher**.

c) Stationnement deux roues :

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

• Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

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

• Stationnement des visiteurs :

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

2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Nombre de places pour 250 m²-Surface de plancher:

- bonne desserte : 4 places
- moyenne desserte 6 places
- mauvaise desserte : 8 places

Stationnement deux roues :

0,3% de la Surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

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

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

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

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

a) Bureaux :

Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2)

b) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m² de S.H.O.N.

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

c) Magasins – entrepôts :

Voir paragraphe 4

Stationnement deux roues :

0,3% de la SHON devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS – ENTREPOTS

a) Ateliers de réparation :

10 pl/1000 m² de Surface de plancher:

b) Dépôts – exposition vente :

Nombre de places pour 1000 m² de Surface de plancher:

:

Bonne desserte : 12

Moyenne desserte: 18

Mauvaise desserte : 25

c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4 pl/1000 m² de Surface de plancher:

5 – COMMERCES

Commerces isolés

Nombre de places pour 1000 m² de Surface de plancher:

Alimentaires : bonne desserte : 0 place

Moyenne et mauvaise desserte: 16 places

Autres dont boutiques de stations-service : 24 places.

b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m² :

bonne desserte : 38 places

Moyenne et mauvaise desserte: 54 places.

Stationnement deux roues (pour personnel)

Pour les surfaces commerciales dont la Surface de plancher est supérieure à 200 m², 0,3 % de cette Surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

c) Marchés :

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

6 – EQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :

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

b) Restaurants :

bonne desserte : 1 place/10 m² de salle

moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m² de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

b) Camping et stationnement des caravanes :

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :

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

b) Lycée et C.E.S. :

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

c) Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

25 places pour 100 lits si bonne desserte

50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

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

Nombre de places :

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

c) Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

1 place pour 4 lits si bonne desserte

1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :

1 place pour 7 lits si bonne desserte

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

d) Crèches – Halte garderies :

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

e) Centres de P.M.I. :

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

9 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

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

- Personnel :** 1 place voiture pour 30 à 40 employés.
- Public :** 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,
1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

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

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

b) Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

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

1 place voiture pour 3 personnes.

10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

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

Deux roues :

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

Cars :

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

TENNIS :

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

GYMNASE :

- 7 pl. pour 250 m² de Surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

11 – PISCINES, PATINOIRES**Véhicules particuliers :**

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

Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
 - 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

Cars

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

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

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

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

13- CAS PARTICULIERS

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

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

14 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

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

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

ANNEXE IV

ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION DE
L'AMÉNAGEMENT ET
DES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Cergy-Pontoise, le 04 JAN. 2005

Bureau de l'Aménagement
du Territoire

05.014

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Saint Clair Sur Epte
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**Le préfet du Val-d'Oise,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du mérite**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'arrêté préfectoral n° 01-128 en date du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Clair sur Epte au titre de la lutte contre le bruit,

CONSIDERANT, la mise en service de la déviation de la RN14 depuis décembre 2001,

CONSIDERANT la modification des trafics depuis la mise en service de la déviation de la RN14,

1/5

Internet des services de l'Etat dans le département : <http://www.val-doise.pref.gouv.fr>
10, Avenue Bernard Hirsch - 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX - Tél. : 08.21.80.30.95 - Fax : 01.30.30.62.63

CONSIDERANT, qu'il y a lieu en conséquence de mettre à jour l'arrêté du 26 juin 2001 susvisé,

VU l'avis du conseil municipal de la Commune de Saint Clair sur Epte en date du : 30/07/04

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

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 26 juin 2001 susvisé sont modifiées dans les conditions du présent arrêté.

Article 2 : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Saint Clair sur Epte aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 3 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 3 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
N14:a	RN14 (ex déviation)	Limite commune Buhy	Limite département	ouvert	3	100 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne classable sur la Commune de Saint Clair Sur Epte						

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de projet routier classable sur la Commune de Saint Clair sur Epte						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Saint Clair Sur Epte						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire de la commune concernée par le présent arrêté. Dans ce cas, ce tronçon apparaît dans le tableau *A1 en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise, le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure ferroviaire, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 4 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 3 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 3 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
 - à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.
- L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 6 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Saint Clair Sur Eppe.

Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 7 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Pontoise,
Direction Départementale de l'Équipement,
Mairie de la Commune de Saint Clair Sur Epte.

Article 8 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan local d'Urbanisme.

Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 3 doivent être reportés par Madame le Maire de Saint Clair Sur Epte dans les documents graphiques du Plan local d'Urbanisme.

Article 9 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Pontoise
- Madame le Maire de Saint Clair Sur Epte
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Équipement du Val d'Oise.

Fait à Cergy-Pontoise le, 04 JAN. 2005

Le préfet,


Christian LEYRI

DETERMINATION DES ISOLEMENTS DE FACADE POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires.

Pour cela, dispose de deux méthodes :

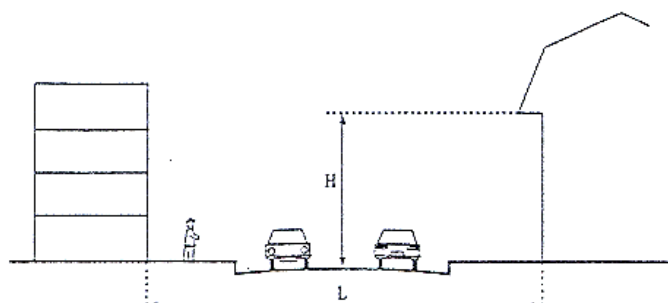
I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U. celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A DANS LES RUES EN U

Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour $H > 5$ mètres $\Rightarrow H/L > 0,3$
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade $< 20\%$ de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

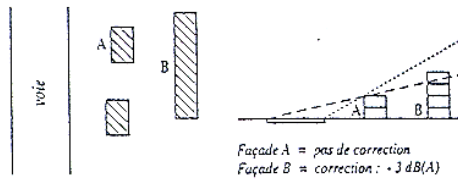
DISTANCE		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
C A T E G O R I E S	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
	4	35	33	32	31	30											
	5	30															

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

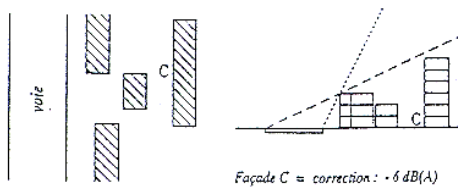
Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

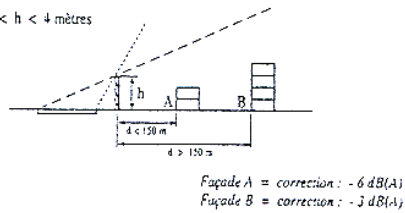


- Façade protégée par des bâtiments

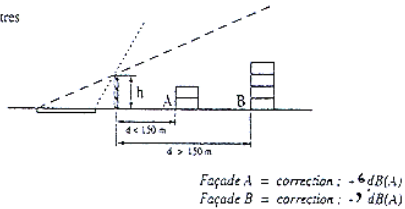


- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

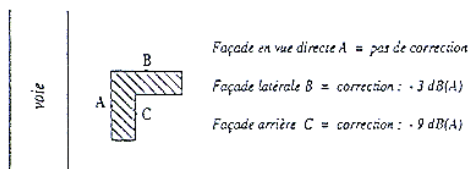
2 mètres < h < 4 mètres



h > 4 mètres



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masque	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

- Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :
- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au-dessus du sol.

DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS
--

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;

Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article premier – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelles, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les bâtiments à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission →	Locaux d'enseignement	Activités pratiques	Salle à manger	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants
↓ Local de réception	Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle polyvalente Salle de sport				(au sens de l'article 7 du présent arrêté)
Locaux d'enseigne- ment							
Activités pratiques							
Bibliothèque, CDI							
Salle de musique	44 ¹	52	52	44	28	44	56
Locaux médicaux							
Atelier calme							
Administration							
Salle de repos	52 ²	52	52	52	40	44	
Salle à manger							
Salle polyvalente	40	52 ²				44	56

- Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.
- A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
- A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé L_{nAT} du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement du bâtiment ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

Art. 5. – L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux bâtiments d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aérodromes, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondent à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8 \text{ s}$
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume $\leq 250\text{m}^3$.	$0,6 < Tr \leq 1,2 \text{ s}$

Locaux meubles non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250 m ³	0,6 < Tr ≤ 1,2 s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

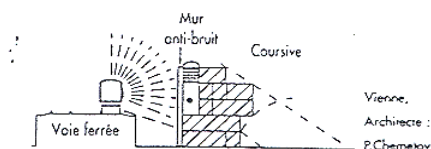
• Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

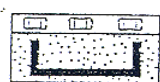
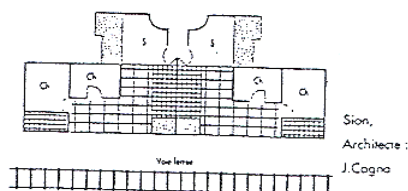
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe

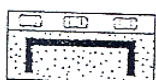


Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme



Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

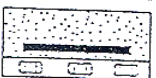
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

Exposition déconseillée



Toutes les façades exposées au bruit

Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

Exemples :

-Ecran partiel prolongeant un mur pignon

Distribution intérieure adaptée au problème du bruit, pièces de service sur la façade, séjours et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

• Concevoir un bâtiment-écran

Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

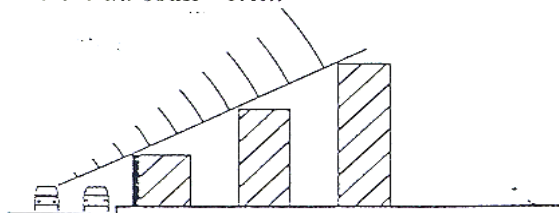
- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante

Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

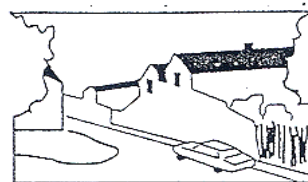


• Associer les principes protecteurs

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

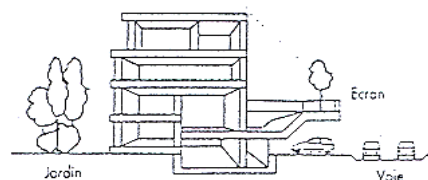
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon



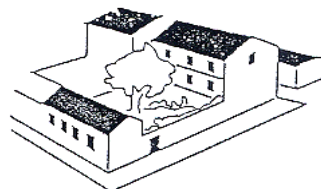
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



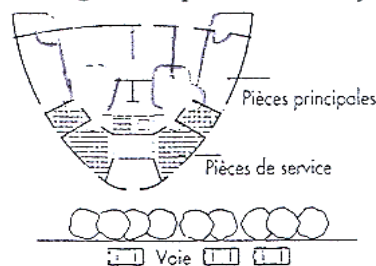
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

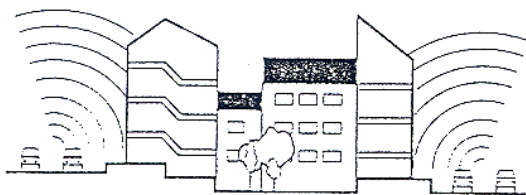


Architecte : E. Ailloud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

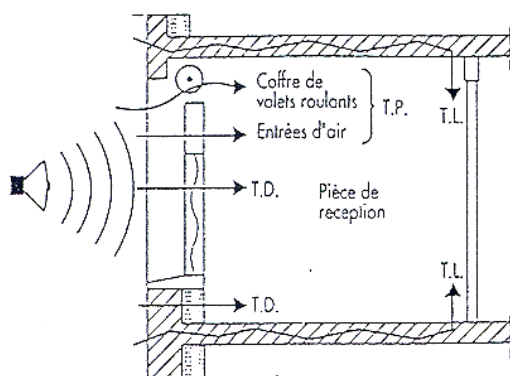
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

• Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

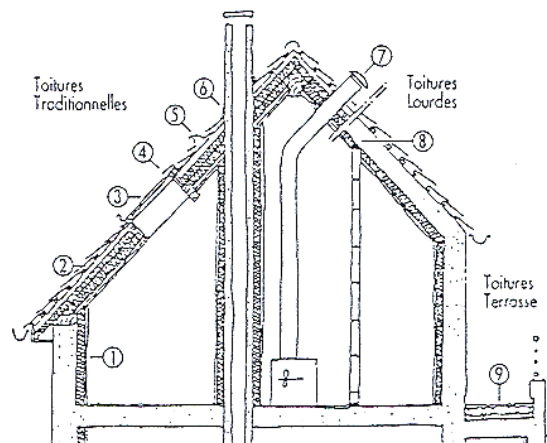
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :

- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante :

- rapports d'essais avec description des composants,
- mise en œuvre,
- calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :

- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :

- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).

5) Chatière :

- incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements DnAT compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

ANNEXE V

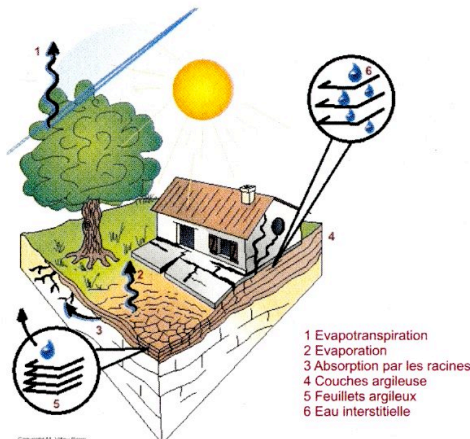
RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

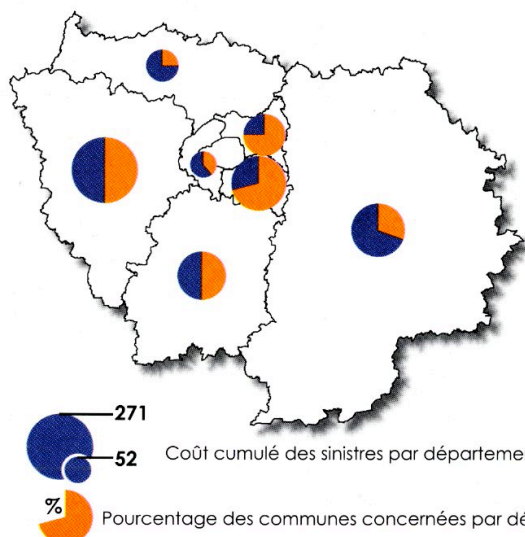
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

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

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

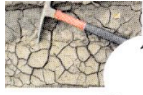
Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



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

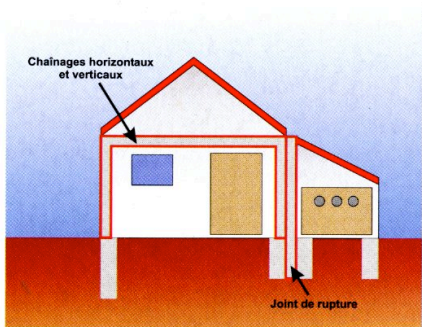
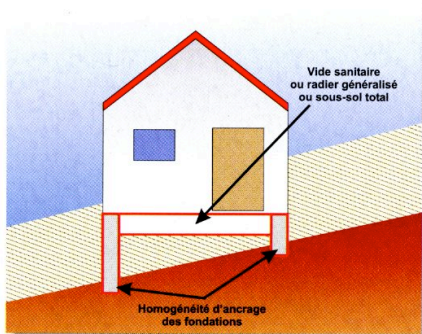
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité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

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



Que faire si vous voulez :

— Construire —



Préciser la nature du sol

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

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

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

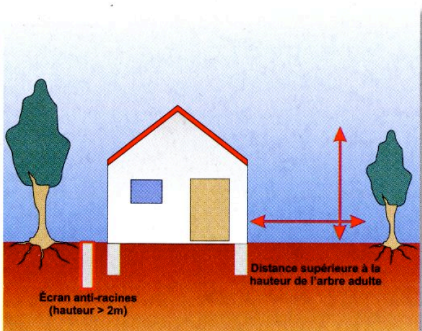
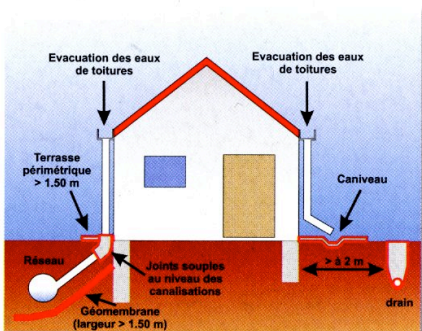
Réaliser des fondations appropriées

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

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

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

— Aménager, Rénover —



Éviter les variations localisées d'humidité

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

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

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

TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

Terrains alluvionnaires compressibles :

Les alluvions argileuses et compressibles présentent un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²).

Précautions

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

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

Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise SUA/BPR

ANNEXE VI

LES ARBRES, ARBUSTES et HAIES D'ESSENCES LOCALES

Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français

Végétaux de haie

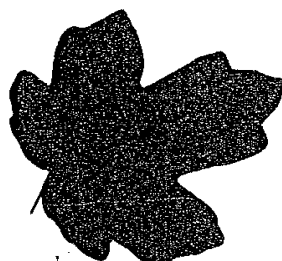
- Aubépine ou épine blanche *
- Buis commun *
- Charme commun m
- Cornouiller mâle *
- Cornouiller sanguin *
- Cytise *
- Érable champêtre *
- Fusain d'Europe *
- Hêtre vert m
- Houx *
- Lilas commun *
- Noisetier coudrier *
- Prunellier ou épine noire *
- Sureau noir *
- Troène commun *
- Viorne lantane *
- Viorne obier *

Végétaux ornementaux

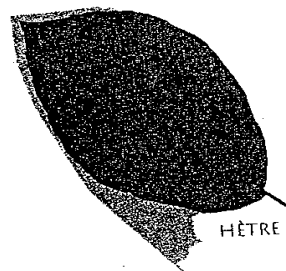
- Amélanchier *
- Cornouiller ornemental *
- Groseillier à fleurs *
- Laurier *
- Seringat *

Végétaux pour brise-vent

- Alisier blanc
- Aulne glutineux
- Charme commun m
- Châtaignier *
- Chêne pédonculé m
- Chêne sessile m
- Érable champêtre *
- Frêne
- Hêtre vert m
- Merisier *
- Saule argenté ou osier blanc
- Saule marsault ou osier cendré
- Sorbier des oiseaux *



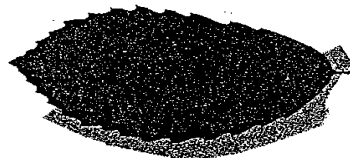
ÉRABLE CHAMPÊTRE



HÊTRE



FUSAIN D'EUROPE



HOUX



GLUTINEUX

	Feuillage persistant
	Floraison
	Intérêt automnal
	Feuillage marcescent *

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

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Se reporter au Guides pratiques du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Planter une haie champêtre

dans le Parc naturel régional du Vexin français



UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI



Les arbres et les arbustes de nos haies

Arbustes subventionnés par le Parc					
Aubépine		✿			🍒
Buis commun	🍂	✿		🍂	
Charme commun		✿			
Cornouiller mâle		✿	*		
Cornouiller sanguin		✿			
Eglantier		✿			🍒
Erable champêtre			*		
Framboisier		✿			🍏
Fusain d'Europe		✿			🍒
Hêtre vert				🍂	
Houx commun	🍂				
Mûrier sauvage		✿			🍒
Noisetier coudrier		✿			🍒
Prunellier ou épine noire		✿			🍒
Troène commun	🍂	✿			
Viorne obier		✿	*		🍒
Néflier		✿			🍏

Arbustes ornementaux subventionnés par le Parc					
Amélanchier		✿	*		
Groseille à fleurs		✿			
Laurier tin	🍂	✿			
Lilas commun		✿			
Pommiers à fleurs		✿			
Seringat		✿			

Arbres conseillés par le Parc					
Alisier blanc					
Alisier torminal		✿			🍒
Aulne glutineux					
Charme commun				🍂	
Châtaignier			*		
Chêne pédonculé				🍂	
Chêne sessile				🍂	
Erable champêtre			*		
Frêne					
Hêtre vert				🍂	
Merisier		✿			🍒
Saule argenté ou osier blanc					
Saule marsault					
ou osier cendré					
Sorbier des oiseaux					
Tilleul à feuilles		✿			🍒

🍂 Feuillage persistant	🍂 Feuillage marcescent *
✿ Floraison	🍒 Fruits décoratifs
* Feuillage intéressant automnal	🍏 Fruits comestibles

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

LISTES DE VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER

Annexe VI-1 : Arbres, arbustes d'utilisation locale (à réserver aux zones U)

Buis commun (*Buxus sempervirens*) - Cerisier à grappes (*Prunus padus*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) - Cormier (*Sorbus domestica*) - Érable plane (*Acer platanoides*) - Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) - Groseillier (*Ribes* sp.) - If (*Taxus baccata*) - Lilas (*Syringa vulgaris*) - Noyer (*Juglans regia*) - Poirier (*Pyrus* sp.) - Pommier (*Malus domestica*) - Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*) - Seringat (*Philadelphus coronarius*)...

Annexe VI-2 : Arbres et arbustes autochtones (pour toutes zones A ; U ; N)

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) - Aubépine (*Crataegus monogyna*) - Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) - Bourdaine (*Frangula dodonei*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chèvrefeuille des haies (*Lonicera periclymenum*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Églantier (*Rosa* sp.) - Érable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) - Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) ; Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Houx (*Ilex aquifolium*) - Merisier (*Prunus avium*) - Néflier (*Mespilus germanica*) - Noisetier (*Corylus avellana*) - Orme champêtre (*Ulmus minor*) - Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*) - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Saule cendré (*Salix* gr. *cinerea*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) – Tremble (*Populus tremula*) - Viorne obier (*Viburnum opulus*)...

LISTE DE VÉGÉTAUX À PROSCRIRE

Annexe VI-3 : Espèces exotiques invasives à proscrire

Érable négundo (*Acer negundo*) - Ailante (*Ailanthus altissima*) - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) - Asters nord-américains (*Aster* sp.) - Armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*) (Armoise des frères Verlot) - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) - Vergerettes (*Conyza* sp.) - Soleils (*Helianthus* sp.) - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) - Balsamines asiatiques (*Impatiens* sp.) - Renouées du Japon (*Reynoutria* gr. *japonica*) - Robinier (*Robinia pseudoacacia*) - Solidages (*Solidago* sp.) – Bambou (*Phyllostachys* sp.)...

Spécifiquement dans les pièces d'eau : Elodées (*Elodea* sp.) - Myriophille du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*) - Lagarosiphon (*Lagarosiphon major*) - Jussie (*Ludwigia grandiflora*) - Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)...

Cette liste n'est pas exhaustive et en cas de doute, avis peut être pris auprès du PNR du Vexin Français.

ANNEXE VII

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



PREFECTURE DU VAL-D'OISE

LE PREFET DU VAL D'OISE

Cergy-Pontoise, le 9 MARS 2001

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRETE

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

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

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

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

1. Installation sur l'exploitation familiale ou reconstitution de celle-ci au profit d'un descendant.
2. Installation d'un jeune agriculteur.
3. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans l'Ile de France.
4. Agrandissement selon l'ordre de priorité définie au 2° ci-dessus,
5. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile de France.
6. Autre installation compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

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

1. Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant.
2. Reconstitution de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits.
3. Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile de France.
4. Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis par ce plan.
5. Autre agrandissement compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.
6. Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autre que l'Ile de France.

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

Grandes cultures et polyculture élevage : 80 ha

Productions légumières :

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

Pépinières :

- jeunes plants : 2 ha
- autres pépinières : 10 ha

Arboriculture :

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

Cultures florales :

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

Champignonnières : 2 ha

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

- Pisciculture : 0,4 ha

ARTICLE 3 :

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

- grandes cultures et polyculture élevage : 40 ha.

Productions légumières :

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

Pépinières :

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

Arboriculture :

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

Cultures florales :

- de plein air : 1,60 ha
- sous abri (serres froides, châssis) : 0,55 ha
- serres ou châssis chauffés : 0,25 ha
- pivoines : 2 ha
- Champignonnières : 1 ha
- Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales : 5,50 ha
- Cressonnières : 0,32 ha
- Aquaculture : 0,20 ha

ARTICLE 4 :

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

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

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des coexploitants, des coindivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement, et se trouve, par conséquent, soumise à autorisation dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure au seuil d'une fois l'unité de référence.

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

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

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 :

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

ARTICLE 7 :

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

Le Préfet

Michel MATHIEU



PREFECTURE DU VAL D'OISE

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

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

ARRETE N° 2006-81

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

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

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

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

ARTICLE 2 :

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

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

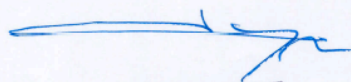
2°) Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en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

ARTICLE 3 :

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

Fait à CERGY PONTOISE, le - 2 JAN. 2007

Le Préfet



Christian LEYRIT

ANNEXE VIII

FICHE D'INFORMATION RELATIVE AUX RISQUES PRÉSENTÉS PAR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES INTERRESSANT LA COMMUNE DE SAINT-CLAIR-SUR-EPTE



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DEPARTEMENTALE DE
L'ÉQUIPEMENT ET DE
L'AGRICULTURE
Service de l'Urbanisme,
de l'Aménagement et du
Développement Durable

Cergy, le 25 SEP. 2009

Affaire suivie par : Annick ALLICO
☎ : 01 34 25 25 35
✉ annick.allico@equipement-agriculture.gouv.fr

Le Préfet du Val d'Oise

à

Mesdames et Messieurs les maires du Val d'Oise

(en communication des sous-préfets d'arrondissement)

09 • 325

Objet : Canalisations de transport de matières dangereuses.
PI : Une fiche
Références : arrêté ministériel du 4 août 2006
ma lettre circulaire du 5 janvier 2009

Votre commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz ou hydrocarbures liquides) dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité.

L'arrêté interministériel du 4 août 2006 précise les prescriptions à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Par lettre circulaire du 5 janvier 2009, je vous ai invité à consulter la DRIRE dans le cadre de l'instruction des permis de construire se rapportant à l'implantation ou l'extension d'établissements recevant du public et d'immeubles de grande hauteur, dans l'attente de la communication des caractéristiques des zones d'effets générés par des canalisations de transport traversant votre commune.

Vous voudrez bien trouver ci-joint une fiche établie par la DRIRE fixant, pour chaque type de canalisation qui traverse votre commune, les mesures qui devront être respectées dans les différentes zones :

- « zone permanente d'interdiction », dans laquelle tout projet d'établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH) sera interdit ;
- « zone intermédiaire », où des restrictions de construction ou d'extension d'établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH) existent et peuvent nécessiter des renforcements de la sécurité de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIRE.

Les informations correspondantes devront être transcrites dans le règlement du document d'urbanisme de votre commune et communiquées aux pétitionnaires dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Internet des services de l'Etat dans le département : <http://www.val-dois.pref.gouv.fr>
10, Avenue Bernard Hirsch - 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX - Tél : 08.21.80.30.95 - Fax : 01.34.24.06.87 - Téléc 607540

1 – Transcription dans le règlement du document d'urbanisme (POS et PLU) : dans les zones à qualifier en « zones permanentes d'interdiction », vous complétez les règles fixant les occupations et utilisations du sol, en interdisant la réalisation des ERP de plus de 100 personnes et des IGH.

Dans les zones à qualifier en « zones intermédiaires », vous complétez les règles fixant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : les ERP de plus de 100 personnes et IGH pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Ces dispositions seront intégrées à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme.

2 – Incidences sur l'instruction des autorisations d'urbanisme :

Dans l'attente des modifications des documents d'urbanisme, il est indispensable d'alerter le plus précocement possible les pétitionnaires sur les dispositions de l'arrêté de 2006 et de la fiche d'information jointe.

- Projets compris dans la « zone permanente d'interdiction » : vous proposerez (ou opposerez), au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, un refus à tout projet d'ERP de plus de 100 personnes ou d'IGH.
- Projets compris dans la « zone intermédiaire » : la construction ou l'extension des ERP et IGH ne sera possible que lorsque le risque lié à la sécurité des personnes aura été écarté. Ainsi,
 - 1. Le pétitionnaire engagera le plus en amont possible une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont suffisantes, en y associant le gestionnaire de réseaux. Des mesures compensatoires pourront être proposées.
 - 2. Le service instructeur consultera les services de la DRIRE dans un délai de 1 mois à partir du dépôt du permis de construire. La DRIRE appréciera la pertinence et la suffisance des mesures compensatoires prévues.
 - 3. L'autorisation d'urbanisme ne sera délivrée qu'une fois le risque lié à la sécurité des personnes écarté. En cas d'impossibilité de mise en oeuvre de mesures compensatoires, le refus du permis de construire pourra être prononcé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

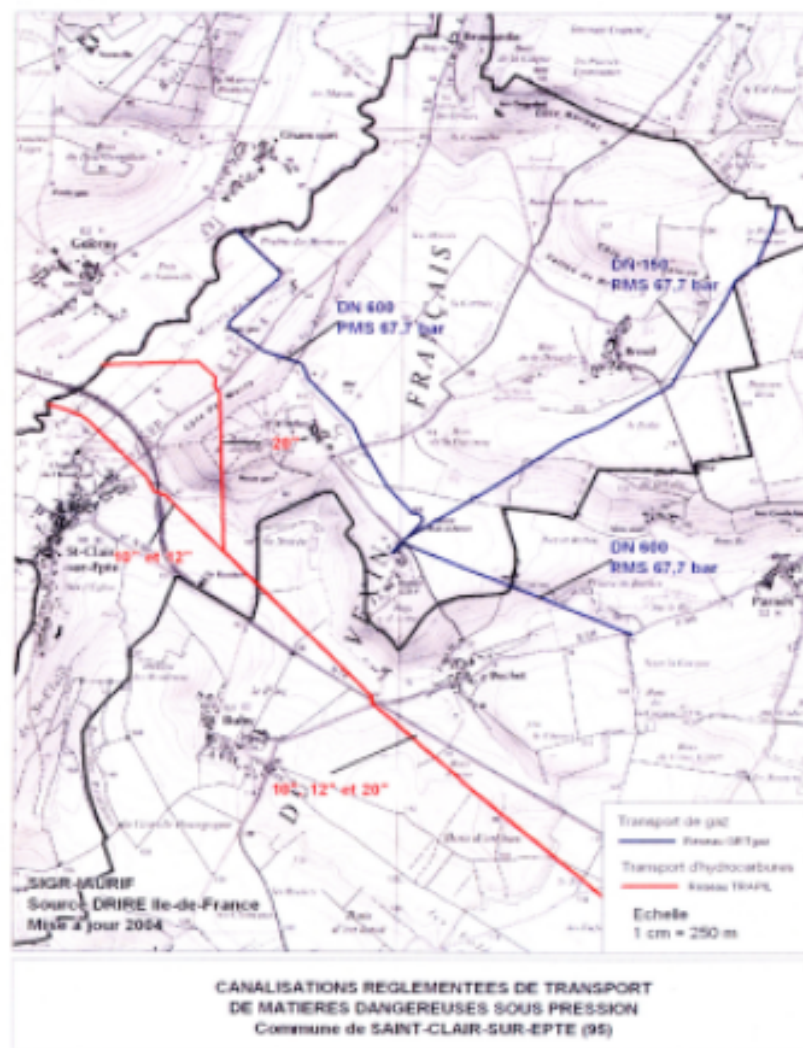
3 – Information du gestionnaire de réseau à l'occasion des démarches de planification locale

A l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, vous informerez les gestionnaires de canalisations sur les projets d'extensions urbaines envisagées à proximité, afin que ceux-ci puissent tenir compte de la densification de l'urbanisation et engager d'éventuels travaux de mise en sécurité.

Le service de la DDEA et de la DRIRE vous apporteront, en tant que de besoin, toutes informations complémentaires éventuellement nécessaires.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Pierre LAMBERT



ANNEXE IX

ARRÊTÉ DE DÉLIMITATION DES ZONES DE RISQUES LIÉS A LA PRÉSENCE D'ANCIENNES CARRIÈRES ABANDONNÉES

PRÉFECTURE DU VAL D'OISE

DIRECTION DE L'URBANISME
DU LOGEMENT
ET DE L'ENVIRONNEMENT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Cergy-Pontoise, le

N° 37.C.3

A R R E T

DE DÉLIMITATION DES ZONES DE RISQUES LIÉS À LA
PRÉSENCE D'ANCIENNES CARRIÈRES SOUTERRAINES
ABANDONNÉES DANS 98 COMMUNES DU VAL D'OISE.
(Article R 111-3 du Code de l'Urbanisme).

Le Préfet, Commissaire de la République
du Département du Val d'Oise,

Chevalier de la Légion d'Honneur.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.111-3 ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 Avril 1967, portant création de l'Inspection
Générale des Carrières ;

VU l'arrêté en date du 23 Mai 1984, prescrivant la mise à l'enquête publi-
que du projet de délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières
souterraines, sur les territoires des communes de : ABLEIGES, AMBLEVILLE,
ANDILLY, ARGENTEUIL, ARRONVILLE, ATTAINVILLE, AUVERS-SUR-OISE, AVERNES, BAILLET
EN-FRANCE, BANTHELU, BELLEFONTAINE, BELLOY-EN-FRANCE, BESSANCOURT, BETHEMONT,
BEZONS, BOISEMONT, BOISSY-L'AIGLIERIE, BOUQUEVAL, BRAY-ET-LU, BRIGNANCOURT,
BUHY, BUTRY-SUR-OISE, CERGY, CHAMPAGNE-SUR-OISE, CHARS, CHATENAY-EN-FRANCE,
CHAUSSEY, COMMENY, CONDECOURT, CORMEILLES-EN-PARISIS, CORMEILLES-EN-VEXIN,
COURDIMANCHE, DOMONT, ECOLE, ENNERY, EPIAIS-REUS, EPINAY-CHAMPLATREUX, ERAGNY-
SUR-OISE, FREMECOURT, FREPILLON, LA FRETTE-SUR-SEINE, GADANCOURT, GENAINVILLE,
GONESSE, GOUSSAINVILLE, GOUZANGREZ, GRISY-LES-PLATRES, GROSLAY, GUIRY-EN-VEXIN,
HARAVILLIERS, HAUTE-ISLE, HERBLAY, L'ISLE-ADAM, JOUY-LE-MOUTIER, LASSY, LOUVRES
MAFFLIERS, MAGNY-EN-VEXIN, MARCIL-EN-FRANCE, MARGENCY, MARINES, MARLY-LA-VILLE,
MENUCOURT, MERIEL, MERY-SUR-OISE, MONTGEROULT, MONTIGNY-LES-CORMEILLES,
MONTIGNY, MONTMAGNY, MONTMORENCY, MONTSOULT, MOUSSY, NERVILLE-LA-FORET,
NESLES-LA-VALLEE, NEUILLY-EN-VEXIN, NEUVILLE-SUR-OISE, NUCOURT, OMERVILLE, OSNY
PARMAIN, PERSAN, PIERRELEVE, PONTOISE, PRESLES, LA ROCHE-GUYON, ROISSY-EN-FRANCE
RONQUEROLLES, SACY, SAINT-BRICE-SOUS-FORET, SAINT-CLAIR-SUR-EPTE, SAINT-CYR-EN-
ARTHIES, SAINT-CERVAIS, SAINT-LEU-LA-FORET, SAINT-MARTIN-DU-TERRE, SAINT-OUFEN-
L'AUMON, SAINT-PIERRE, SAINT-WITZ, SANNOIS, SANTEUIL, SARCELLES, SERAINCOURT,
SOISY-SOUS-MONTMORENCY, SURVILLIERS, TAVERNY, THEUVILLE, VALLANGOUJARD,
VALMONDOIS, VAUCHERLAND, VAUREAL, VETHEUIL, VIARMES, VILLIERS-ADAM, VILLIERS-LE-
BEL, WY-DIT-JOLI-VILLAGE ;

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 Juin au
12 Juillet 1984 inclus, et les conclusions de la commission d'enquête ;

VU l'avis des conseils municipaux des communes concernées par l'enquête
publique ;

VU l'arrêté en date du 29 Novembre 1984, prescrivant une enquête publique
complémentaire sur le territoire des communes de : BUHY, CONDECOURT, FREMECOURT
GENAINVILLE, GONESSE, LASSY, MARGENCY, LA ROCHE-GUYON ;

.../...

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 Décembre 1984 au 17 Janvier 1985 inclus et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

VU l'avis des conseils municipaux des communes concernées par l'enquête publique ;

CONSIDERANT le danger présenté par l'existence sous les zones urbanisées d'anciennes carrières souterraines abandonnées sans consolidation ;

CONSIDERANT la nécessité de faire procéder au confortement de ces carrières, notamment sous les constructions ;

CONSIDERANT que l'Inspection Générale des Carrières, service public inter-départemental, dispose des moyens nécessaires pour émettre des avis techniques sur la présence de carrières et la nature des travaux à effectuer pour protéger les biens et les personnes, et constater l'exécution des dits travaux ;

VU le rapport du Directeur Régional de l'Industrie et de la Recherche, Inspecteur Général des Carrières, précisant notamment que 8 des communes sus-visées ne sont pas concernées par la présente enquête et sont donc à rayure de la liste, à savoir : ANDILLY, ATTAINVILLE, BANTHELU, BURY, COMMENV, COUZANCRES, MARGENCY, MOUSSY et que pour 8 autres communes une seconde enquête publique s'avère nécessaire, à savoir : BELIFFONTAINE, GENAINVILLE, L'ISLE-ADAM, MERIEL, MONTMORENCY, NERVILLE-LA-FORET, OSNY, VILLIERS-LE-BEL ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ; *R*

A R R E T E

Article 1er - En application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, les zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées sont délimitées dans 98 des communes susvisées, conformément aux plans annexés au présent arrêté.

Article 2 - A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire du permis de construire est tenu de se conformer, préalablement à la réalisation de la construction projetée, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Article 3 - L'arrêté sera notifié à MMes et MM. les Maires des communes de : ABLETTES, AMBLEVILLE, ARGENTEUIL, ARRONVILLE, AUVERS-SUR-OISE, AVERNES, BAILLET-EN-FRANCE, BELLOY-EN-FRANCE, BESSANCOURT, BETHEMONT, BEZONS, BUISEMONT, BOISSY-L'AILLERIE, BOUQUEVAL, BRAY-ET-LU, BRIGNANCOURT, BUTRY-SUR-OISE, CERCY-CHAMPAGNE SUR-OISE, CHARS, CHATENAY-EN-FRANCE, CHAUSSY, CONDETCOURT, CORMEILLES-EN-PARISIS, CORMEILLES-EN-VEXIN, COURDIMANCHE, DOMONT, ECOUEN, ENNERY, EPIAIS-BRIS, EPINAY-CHAMPLATREUX, ERAGNY-SUR-OISE, FREMECOURT, FREPILLON, LA FRETTE-SUR-SEINE, GADANCOURT, GOMESSE, GOUSSAINVILLE, GRISY-LES-PLATRES, GROSLAY, GUIRY-EN-VEXIN, HARAVILLIERS, HAUTE-ISLE, HERBLAY, JOUY-LE-MOUTIER, LASSY, LOUVRES, MAFFLIERS,

.../...

MAGNY-EN-VEKIN, MARCILL-EN-FRANCE, MARINES, MARLY-LA-VILLE, MONTICOURT, MERY-SUR-
OISE, MONTGEROULI, MONTIGNY-LES-CORMEILLES, MONTIGNON, MONTMAGNY, MONTSOULI,
NESLES-LA-VALLEE, NEUILLY-EN-VEKIN, NEUVILLE-SUR-OISE, NUCOURT, OMERVILLE,
PARMAIN, PERSAN, PIERRELAYE, PONTOISE, PRESLES, LA ROCHE-GUYON, ROISSY-EN-FRANCE
RODQUEPOLLIS, SASY, SAINT-BRICE-SOUS-FORET, SAINT-CLAIR-SUR-EPTE, SAINT-CYR-EN-
ARTHIES, SAINT-GERVAIS, SAINT-LEU-LA-FORET, SAINT-MARTIN-DU-JERTRE, SAINT-DUEN-
L'ALMONE, SAINT-PIERRE, SAINT-WITZ, SANNIS, SATEUIL, SARCELLES, SEBAINCOURT,
SOISY-SOUS-MONTMORENCY, SURVILLIERS, TAVENNY, TREUVILLE, VALLANGOUARD,
VALMONDOIS, VALHERLAND, VALREAL, VETHEUIL, VIARNES, VILLERS-ADAM, WY-DIT-DOLI-
VILLAGE.

Ampliation en sera adressée à :

- M. le Directeur Départemental de l'Équipement,
- M. le Directeur Régional de l'Industrie et de la Recherche,
Inspecteur Général des Carrières,
- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- MM. les Commissaires-Adjoints de la République des Arrondissements
d'ARGENTEUIL, MONTMORENCY, PONTOISE.

Article 4 - Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs
de l'Etat. Le public pourra en prendre connaissance en Préfecture, dans
les Sous-Préfectures, à l'Inspection Générale des Carrières - 50, rue Réaumur -
78000 VERSAILLES, ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Article 5 - M. le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise
M. le Directeur Régional de l'Industrie et de la Recherche,
M. le Directeur Départemental de l'Équipement,
Mmes et MM. les Maires,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



POUR AMPLIATION
Pour le Secrétaire Général
Attribué Chef de Bureau Délégué

Jean Chevalier
Jean CHEVALIER

FAIT à CERGY, le - 8 AVR. 1987



COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
Département du Val d'Oise

Pierre BLONDEL