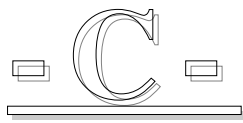


Boissy - l'Aillerie - plateforme RFF (Réseau Ferré de France)





Le dispositif réglementaire

DDE – SATO/ SDU

VII - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VII-1 Rappel du droit existant

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 4 juillet 1996. Il a fait l'objet de mises à jour pour l'inscription de nouvelles servitudes d'utilité publique relatives :

- aux risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le 8 octobre 1996 ;
- au site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français, le 17 juillet 1999 ;
- à la pose d'une canalisation de bouclage d'adduction d'eau potable, le 12 février 2004.

Le droit de préemption urbain a été institué par une délibération en date du 22 mai 2000.

Par délibération en date du 22 juin 2004, le Conseil Municipal a décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sol et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

VII-2 Le zonage

Le territoire communal de BOISSY L'AILLERIE, d'une superficie de 563 ha, est divisé en dix zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- **La zone UA**

Elle recouvre les centres anciens du bourg et du hameau du Réal à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités. Le tissu urbain de forte densité est essentiellement implanté à l'alignement des voies. Les constructions sont organisées autour de cours intérieures, de jardins ou de parcs.

Les secteurs UAa et UAb concernent la plateforme SNCF constituée d'un terrain vacant et de la partie actuellement occupée par d'importants entrepôts.

Le secteur UAc se situe au hameau du Réal sur une zone d'activités de fait.

- **La zone UEP**

Elle intègre les équipements collectifs : école maternelle C. Perrault, école primaire J. de la Fontaine, la Poste, la « maison pour tous », le cimetière, trois courts de tennis dont un couvert.

- **La zone UG**

Cette zone recouvre les secteurs d'extension qui forment un tissu moyennement dense constitué principalement de maisons individuelles isolées, accolées ou ordonnées sous forme de lotissements. Elle s'est développée en périphérie des centres anciens.

Elle comprend deux secteurs :

- UGa, sur un terrain libre à l'entrée est de la commune qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour son urbanisation ;
- UGb, sur deux zones d'habitat pavillonnaire peu denses qui bordent la zone naturelle ou agricole et des massifs boisés.

Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone. Des activités non nuisantes peuvent y être admises.

- **La zone UI**

Elle concerne les deux grandes zones d'activités artisanales et industrielles « les Coudriers » et les « Quatre Vents » ainsi que des petites zones d'activités de fait localisées au nord du bourg.

- **La zone UZ**

Elle s'étend sur l'emprise aéroportuaire et les équipements nécessaires ou compatibles avec l'activité aéronautique y sont autorisés.

- **La zone à urbaniser AU 1 « le Four à Chaux »**

Elle prolonge le secteur UGa localisé à l'est du bourg, sur des terrains non équipés. L'aménagement de cette zone à vocation principale d'habitat devra être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

- **La zone à urbaniser AU 2 « le Coudrier Sud »**

Située sur des parcelles à vocation agricole, enclavées entre la partie urbanisée du bourg et la zone d'activités des « Quatre Vents », cette zone est réservée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'activités commerciales, sous forme d'opération d'ensemble.

- **La zone à urbaniser AU 3 - secteur ouest de la zone d'activités « des quatre vents »**

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'activités, sous forme d'opération d'ensemble. Ce projet est appelé à évoluer à long terme et dans le cadre du développement économique de la communauté de communes du Val de Viosne. L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification du PLU définissant les règles d'urbanisation future.

- **La zone A**

Elle recouvre des espaces cultivés sur les coteaux et sur le plateau dominant le bourg. Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les logements des exploitants, sous certaines conditions, et les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone peuvent y être admis.

- **La zone N**

La zone naturelle concerne le reste du territoire communal. Elle s'étend sur le fond de la vallée de la Viosne, les franges des coteaux, des cœurs d'îlots.

Tout mode d'occupation du sol est interdit à l'exception de l'extension limitée des habitations existantes et des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent éviter la zone naturelle.

Le secteur Na concerne trois sites :

- dans le bas de Boissy, à l'ouest, l'actuel terrain de sport trop humide voué à être aménagé en espace paysager public après sa délocalisation ; et à l'est, un espace paysager public et de loisirs de plein air est projeté en remplacement des anciennes serres afin de valoriser cette zone dégradée ;

- au nord du bourg au lieudit « les Familleuses », pour l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs de plein air et permettre notamment le transfert du stade de football actuellement dans le bas de Boissy.

Le secteur Nb « le Coudrier Sud », en emplacement réservé, prévu pour recevoir des équipements d'intérêt collectif : bassin de retenue paysager, élargissement du chemin de la Croisette.

L'aménagement du carrefour de la RD 22, également en emplacement réservé, est en partie dans cette zone.

Le secteur Nc est localisé aux lieudits « le Vaugoulé » et « le bourg » sur des terrains cultivés. Des abris de jardin n'excédant pas une surface hors œuvre brute de 6 m² pourront y être admis.

Le secteur Nd, en face des anciennes serres dans le bas de Boissy, accueille déjà des équipements collectifs : entrepôt pour le matériel communal, activités de loisirs (ping-pong)

Le secteur Ne, au fond de la vallée de la Viosne, voué à recevoir un étang pour la pêche.

VII-3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU

Évolution de la zone UA

La zone UA a été étendue :

- sur la plateforme SNCF, en zone d'activités UIb au POS. Ce site proche des habitations et des équipements (écoles, gare, commerces...) est voué à recevoir une opération à vocation mixte habitat, commerces, services.
- sur l'intégralité de la propriété communale contenant la mairie et le foyer polyvalent afin de permettre l'évolution des équipements, si nécessaire. Au POS, le foyer derrière la mairie était en zone naturelle NDe.
- sur les fonds des parcelles voisines, en zone agricole NC au POS, localisés au nord de la mairie et jusqu'à la limite de la zone UG, afin de permettre l'évolution du bâti existant.
- sur une parcelle bâtie en limite du cœur d'îlot derrière l'église (parcelle 549).
- au Réal, secteur UAc, sur une partie de la parcelle en zone d'activités UIb au POS.
- sur une parcelle bâtie, lieudit « Saint Léger » à l'angle de la rue Raspail et de la RD 22.

Elle a été réduite

- sur les franges jardinées à l'arrière du front bâti de la rue Ferdinand Jacob, entre la ruelle de Beauvais et la sente de la carrière à Landrin, préservées en zone naturelle Nc.
- sur des parcelles localisées au nord et au sud de la rue Ferdinand Jacob vers le Four à Chaux pour les intégrer à la zone urbaine UG. La configuration du bâti peu dense et en retrait de l'alignement est plus compatible avec les dispositions applicables à la zone UG.

La zone UEP

Cette zone est créée au PLU et s'étend sur des zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif et concerne :

- l'école maternelle C. Perrault, l'école primaire J. de la Fontaine et la poste en zone UG au POS.
- la maison pour tous et les trois courts de tennis, dont un couvert, en zone naturelle NDb et zone agricole NC.
- le cimetière, en zone agricole NC.

Evolution de la zone UG

Elle a été étendue :

- à l'ouest de la rue Henri Guyetand sur un terrain bâti (parcelle 100 pour partie), en zone agricole NC au POS.
- à l'est et au nord de cette même rue pour des rectifications mineures du trait de zone (parcelles 463 et 666).
- au lieudit « les Menues Terres » sur un site partiellement bâti qui jouxte une petite zone d'activités, et sur une partie de la parcelle 237 non bâtie de l'autre côté du chemin de Cormeilles, dans le prolongement du bâti existant, en zone NC au POS.

Les fonds de parcelles à l'ouest du chemin de Cormeilles ont fait l'objet également d'une rectification mineure.

- sur une parcelle bâtie à l'angle du chemin de Montgeroult et du chemin de la Justice.
- au lieudit « le Chef de la Ville » en zone NC et en espace boisé classé au POS, site actuellement occupé par une urbanisation de type précaire : caravanes, cabanons, maisons préfabriquées. Afin de valoriser ce secteur en voie de dégradation, la zone urbaine UG a été prolongée et un espace boisé protégé en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme est maintenu en cœur d'îlot.
- au lieudit « le Coudrier Sud » dans la continuité du bâti existant, en zone NC au POS

- sur la parcelle 883, chemin de Montgeroult, dans la continuité du bâti existant, en zone NC au POS.
- au lieudit « le Four à Chaux » sur la zone NA maintenant achevée.
- sur un ensemble de parcelles au nord et au sud de la rue Ferdinand Jacob en direction du « Four à Chaux », en UA au POS, en raison de la configuration du bâti plus compatible avec les dispositions applicables à la zone UG.
- sur des terrains non bâtis au « Four à Chaux », secteur UGa, desservis par la rue du Four à Chaux.
- au lieudit « Saint Léger » :
- sur une parcelle bâtie n° 663, chemin de Meulan. Cette parcelle était localisée à tort en dehors des limites communales de Boissy l'Aillier au POS.
- sur le fond d'une parcelle bâtie, n° 53, en zone naturelle ND et en EBC au POS.

Elle a été supprimée :

Au lieudit « Saint Léger » :

- sur des fonds de parcelles partiellement boisés au nord de la rue Raspail, en limite de la Viosne pour un classement en zone naturelle N.
- sur la partie boisée en bordure de la RD 22, en espace boisé classé et en zone N.

Au hameau du Réal :

- sur la partie de la parcelle 357, en UGa au POS, et classée en zone naturelle N afin de maintenir un espace ouvert.
- sur les équipements collectifs proches du bourg : école maternelle C. Perrault, école primaire J. de la Fontaine et la poste en UEP au PLU.

Evolution de la zone UI

- la plateforme SNCF en UIb au POS est classée en UAa et UAb au PLU pour permettre une opération mixte d'habitat, commerces et services. La vocation d'activités ne se justifie plus sur ce site proche des habitations et des équipements, au fond de la vallée de Viosne.
- la zone UI a été étendue, lieudits « les Menues Terres » et « le Coudrier » sur la zone agricole NC au POS pour favoriser l'évolution des activités existantes.
- au Réal, la zone UIb a été classée en UAc sur la partie bâtie pour ne pas empêcher la reconversion du site en cas de cessation de l'activité. Le surplus a été classé en zone naturelle N en raison de la proximité des milieux humides du fond de vallée qui présentent un grand intérêt patrimonial.

Evolution de la zone UZ

Le périmètre de la zone UZ a été adapté aux limites foncières de l'aérodrome. Les zones NC (NCd et NCc) et ND en périphérie ont été affectées.

Evolution des zones à urbaniser

La zone NA du « Four à Chaux » a été urbanisée et classée en UG au PLU.

Trois zones sont créées au PLU :

- la zone AU 1 « le Four à Chaux » à vocation principale d'habitat, dans le prolongement de l'ancienne zone NA maintenant urbanisée, en NC et ND au POS.
- la zone AU 2 « le Coudrier Sud », proche des zones d'activités, destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'activités commerciales, auparavant en NC.
- la zone AU 3, secteur ouest de la zone d'activités des quatre vents, destinée à recevoir principalement des activités, en NC au POS. Son urbanisation est différée dans le temps et devra faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour définir les règles applicables dans la zone.

Évolution de la zone agricole NC devenue A et de la zone naturelle ND devenue N

Les massifs boisés (à l'exception de celui intégré à la zone agricole au lieudit « sur le chemin de la Remise » à l'est et le bosquet isolé au milieu du coteau au lieudit « Chante Coq » à l'ouest) ainsi que les zones humides du fond de la vallée de la Viosne font l'objet d'une protection en zone naturelle « N ».

La zone A a été étendue sur la zone naturelle NDc en périphérie de la zone aéroportuaire UZ et au lieudit « les Familleuses » sur la partie qui ne masque pas le point de vue sur la vallée de la Viosne depuis l'entrée nord de Boissy.

Les secteurs NCc et NCd ont été supprimés à l'intérieur de la zone aéroportuaire, cette zone n'ayant pas une vocation agricole.

La zone NC a été supprimée ou réduite :

- pour permettre les zones d'urbanisation futures : AU 1 – AU 2 et AU 3 ;
- pour des ajustements de zonage (zones UA, UG, UI et N) ;
- sur la zone UEP (le cimetière et l'extension du site qui accueille la maison pour tous et les courts de tennis).
- sur le marais entre le bourg implanté sur le coteau et le bas de Boissy.

La zone naturelle a été étendue sur des massifs boisés et des zones humides du fond de la vallée de la Viosne.

VII- 4 – Évolution des Espaces Boisés Classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « » « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} du livre III du Code Forestier ». « »

Dans tout espace boisé classé, en dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

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

Superficie des espaces boisés :

	Espaces boisés classés	Espaces boisés non classés
POS antérieur	71 ha	0ha16
PLU	61 ha	9 ha

Le Parc naturel régional du Vexin français et le Conseil Général, sur sa zone de préemption en espace naturel sensible, n'ont pas souhaité que les zones présentant un intérêt écologique soient préservées en « espace boisé classé » afin de ne pas empêcher des opérations de restauration dans ces milieux humides. Le règlement pour la zone naturelle précise à l'article 13 les modalités de gestion de ces espaces protégés en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les zones boisées retenues au présent PLU ont été identifiées suivant la carte des massifs forestiers jointe au «Porter à la Connaissance » et à partir de repérages sur le terrain et différent parfois du POS.

VII-5 Emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.

Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquiescer le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent aux plans de zonage 1/2 – 2/2 et sont rappelés ci-après :

Emplacements réservés existants au POS :

1. Au bénéfice du département :

A – déviation de la RD 22 (V 88) : ouvrage non réalisé, l'emplacement réservé est maintenu au PLU.

D – aménagement du carrefour de la RD 22. Les travaux devraient être réalisés prochainement, l'emplacement réservé est maintenu au PLU sur l'emprise nécessaire à cet aménagement.

2. Au bénéfice de la commune :

C – équipements sportifs, chemin rural n° 2 dit du cimetière ;

E – aménagement de voirie, angle de la RD 22 et du Chemin de Montgeroult ;

F – aménagement de voirie, angle de la rue Ferdinand Jacob et rue de l'Égalité ;

G – élargissement de voirie, rue de Montgeroult ;

H – aire de jeux scolaire, école maternelle C. Perrault ;

Ces emplacements réservés n'ont plus lieu de figurer au PLU, la commune ayant pu acquiescer les terrains et réaliser les travaux.

EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Bouclage de la rocade de l'agglomération de Cergy-Pontoise – V 88	Département	43 582 m ²
2	Élargissement du chemin de Gérocourt	Commune	600 m ²
3	Aménagement du carrefour de la RD 22	Département	4 560 m ²
4	Création d'un bassin de retenue paysager et élargissement du chemin de la Croisette	Commune	4 460 m ²
5	Aménagement paysager	Commune	1 852 m ²
6	Aménagement paysager et stationnement	Commune	5 397 m ²
7	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	2 200 m ²
8	Élargissement du chemin de la Siaule	Commune	885 m ²
9	Liaison piétonne à créer	Commune	667 m ²
10	Aménagement paysager et stationnement	Commune	2 044 m ²
11	Aménagement paysager et stationnement	Commune	1 694 m ²
12	Création d'un jardin public	Commune	1 856 m ²
13	Aménagement pour limiter le ruissellement	Commune	4 700 m ²
14	Aménagement pour limiter le ruissellement	Commune	1 900 m ²

Adresses des bénéficiaires :

Monsieur le Maire de BOISSY L'AILLERIE – mairie – 95650 BOISSY L'AILLERIE

Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise – Hôtel du Département – 2, avenue du Parc – 95032 CERGY PONTOISE CEDEX.

VII-6 SUPERFICIES DES ZONES

Zones et secteurs	Superficies du POS antérieur (en ha)	Superficies du PLU (en ha)
<u>Zones urbaines</u>		
UA	16ha82	15ha83
Secteur UAa	(y compris secteurs UAa et UAb)	0ha76
Secteur UAb		0ha85
Secteur UAc		0ha30
UEP		3ha75
UG	33ha17	26ha97
Secteur UGa		0ha72
Secteur UGb		4ha73
UI	22ha06	18ha72
	(y compris secteurs UIa et UIb)	
UZ	158ha71	152ha02
TOTAL ZONES URBAINES	235ha64	224ha65
<u>Zones d'urbanisation futures</u>		
NA	0ha56	
AU 1		0ha63
AU 2		2ha88
AU 3		14ha09
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES	0ha56	17ha60
<u>Zones naturelles</u>		
Zone NC	239ha40	
A	(y compris secteurs NCa, NCb, NCc, NCd, NCe, NCf, NCg et NCh)	177ha09
ZONE ND	177ha40	
N	(y compris secteurs NDa, NDb, NDc, NDd et NDe)	129ha94
Secteur Na		5ha62
Secteur Nb		0ha56
Secteur Nc		4ha89
Secteur Nd		0ha45
Secteur Ne		2ha20
TOTAL ZONES NATURELLES	416ha80	320ha75
TOTAL ZONES « U »-« AU » et « N »	653ha	563ha

Commentaires

L'écart de superficie des zones urbaines entre le POS et le PLU provient de l'amélioration du mode de calcul des superficies aujourd'hui informatisé .

L'augmentation importante des zones d'urbanisation futures est due à la zone AU 3 à vocation principale d'activités. Ce projet est appelé à évoluer à long terme selon les besoins des entreprises et dans le cadre du développement économique de la communauté de communes du Val de Viosne. L'ouverture de la zone nécessitera une modification du PLU afin de définir les règles d'urbanisation future.

La comparaison entre les zones naturelles du POS et du PLU n'est pas significative, car la superficie du territoire communal a été régularisée au PLU (le cimetière-parc de Saint Léger réalisé sur le territoire de Boissy a été rattaché à la commune voisine de PUISEUX PONTOISE).

VIII – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

VIII-1 Le règlement

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

ZONE UA (lère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
<p>UA Cette zone à caractère d'habitat, de services, de commerces et d'activités correspond aux centres anciens du bourg et du hameau du Réal. Le tissu bâti compact est souvent édifié à l'alignement des voies.</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UAa et UAb qui bénéficient d'une orientation d'aménagement. - UAc, au hameau du Réal, sur une petite zone d'activités de fait pour favoriser l'évolution du site. 	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités commerciales, de services, de bureau, d'artisanat, agricoles, ainsi que les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site. <p><u>Secteurs UAb</u> La SHON des constructions ou installations à destination d'activités et de commerce ne pourra excéder 500m². 10% de la SHON créée doivent être réservés pour la réalisation de logements locatifs à caractère social.</p>	<p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement individuel est obligatoire.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).</p>
	<p>Préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités existantes et favoriser la mixité des fonctions urbaines ; - l'environnement et la qualité de vie. <p><u>Secteurs UAa et UAb</u> : maîtriser l'urbanisation en fonction des contraintes du site et des équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants ; favoriser la création de logements locatifs aux loyers modérés et la mixité sociale au cœur du bourg et à proximité de la gare.</p>	<p>La commune dispose de réseaux de collecte d'eaux usées dans la zone UA. Cependant compte tenu du relief, des constructions pourront difficilement se raccorder au réseau et devront alors disposer d'un assainissement autonome. Les eaux pluviales seront traitées, si possible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.</p>

ZONE UA (2° partie)

<p style="text-align: center;">Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p style="text-align: center;">Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p style="text-align: center;">Article 10 Hauteur des constructions</p>
<p><u>Zone UA, sauf UAa – UAb et UAc</u> Alignement ou retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Si la continuité bâtie à l'alignement des voies doit être assurée pour ne pas rompre un front bâti continu, elle sera matérialisée par des bâtiments ou des clôtures.</p> <p><u>Secteurs UAa et UAb</u> Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de la rue V.Hugo. Voies ferrées : les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m du bord extérieur du rail de la voie de circulation la plus proche.</p> <p><u>Secteur UAc</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement de la voie.</p>	<p><u>Zone UA, sauf UAa – UAb et UAc</u> Implantation obligatoire sur au moins une limite latérale. A défaut d'implantation sur la seconde limite, des marges d'isolement doivent être respectées : 4 m minimum ou 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur à l'égout du toit de 2,20m et une emprise au sol de 20 m2. Les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenues de respecter ces dispositions si pas de baie sur le mur face à la limite séparative, sinon respect des marges.</p> <p><u>Secteurs UAa – UAb et UAc</u> : Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain ou en retrait. Dans ce cas, les marges d'isolement rappelées ci-dessus doivent être respectées.</p> <p><u>Zone UA et secteurs UAa-UAb et UAc</u> Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.</p>	<p><u>Zone UA</u> 7 m maximum à l'égout du toit</p> <p>Un dépassement, dans la limite de 2m, pourra être admis pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain.</p> <p><u>Secteur UAa</u> 3,50m maximum à l'égout du toit dans une bande de 6m à partir de la limite de propriété du côté de la rue V.Hugo. Au-delà, 6m.</p> <p><u>Secteur UAb</u> 7 m maximum à l'égout du toit dans une bande de 6m à partir de la limite de propriété du côté de la rue V.Hugo. Au-delà, 9m.</p> <p><u>Secteur UAc</u> 7 m maximum à l'égout du toit</p>
<p>Préserver et conforter le front bâti continu à l'alignement des voies si le caractère des lieux le justifie.</p> <p><u>Secteurs UAa et UAb</u> : ne pas imposer de règles strictes pour l'urbanisation de cette partie du bourg qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Disposer d'une marge d'isolement acceptable par rapport aux voies ferrées.</p> <p><u>Secteur UAc</u> : en l'absence de front bâti continu, maintien des constructions en retrait de la RD 92 qui génère des nuisances.</p>	<p>Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.</p> <p><u>Secteurs UAa et UAb</u> : disposer de règles plus souples pour cette opération qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.</p> <p><u>Secteur UAc</u> : cette parcelle est localisée dans la vallée de la Viosne et l'implantation du bâti en continu ne s'impose pas sur ce site.</p>	<p>La hauteur de 7 m correspond à celle du bâti majoritairement présent. Les bâtiments agricoles et les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement, ne sont pas soumis à cette règle s'ils s'intègrent dans le paysage.</p> <p><u>Secteur UAa</u> Pour tenir compte du talus et des constructions situées de l'autre côté de la voie, la hauteur a été limitée à 3,50m le long de la rue V.Hugo.</p> <p><u>Secteur UAb</u> : pour permettre l'accueil de bâtiments collectifs, la hauteur a été portée à 9 m maximum et 7m le long de la voie pour tenir compte du talus.</p>

ZONE UA (3° partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<p><u>Aspect général</u> :</p> <p><u>Toitures</u> : les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, 60 au m2 minimum, à l'exclusion des toitures à faible pente. Les constructions à usage d'habitation collective pourront être couvertes avec des tuiles plates, 40 au m2 minimum.</p> <p>Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes en ardoises.</p> <p>Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être admises pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.</p> <p>Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas et aux bâtiments agricoles.</p> <p><u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Les pierres ou les moellons 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.</p> <p><u>Ouvertures-menuiseries</u> : les proportions des baies seront verticales. Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes.</p> <p><u>Clôtures</u> : les clôtures sur rue pourront être constituées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché. Leur hauteur totale sera de 2m minimum sans pouvoir excéder celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2m.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées avec un mur en pierres ou revêtu d'un enduit, ou en grillage doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales.</p> <p>Secteurs UAa – UAb et UAc : les clôtures sur rue et en limites séparatives pourront être constituées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché, soit d'un grillage doublé d'une haie arbustive d'essences locales.</p> <p><u>Panneaux solaires</u> : Une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.</p> <p>En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.</p> <p>Le nombre de places doit être adapté aux besoins supplémentaires lors de toute modification de bâtiments existants.</p> <p>Cependant, pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien qui peuvent rendre l'application de cet article difficile, des solutions de remplacement sont admises dans certains cas.</p> <p>Les extensions ou les aménagements de bâtiments existants à destination de commerce ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.</p>	<p><u>ZONE UA et secteur UAa</u></p> <p>Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent représenter au minimum 40% du terrain situé en UA. Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination, aux travaux concernant des constructions existantes et aux reconstructions quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain.</p> <p>Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.</p> <p>Des extensions modérées des constructions existantes pourront être admises, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m2.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.</p> <p><u>Secteurs UAa et UAb :</u></p> <p>Des distances par rapport au bord extérieur du rail de la voie de circulation la plus proche doivent être respectées. 7,50m pour les arbres de haute tige et 3,50m pour les haies vives.</p>	<p>Zone UA et secteur UAc : 0,70</p> <p>Secteur UAa : 0,31</p> <p>Secteur UAb: 0,40</p>
<p>Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles du centre ancien.</p>	<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village.</p> <p>Favoriser l'installation de commerces dans le bourg qui pourraient difficilement satisfaire les besoins en stationnement.</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des propriétés et favoriser l'insertion paysagère par des plantations.</p>	<p>Maintenir la densité du tissu urbain existant dans le bourg et permettre l'évolution du secteur UAc.</p> <p>Secteurs UAa et UAb, favoriser un tissu de moyenne densité à l'entrée ouest du bourg.</p>

ZONE UEP (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
UEP Equipements publics ou d'intérêt collectif.	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - les équipements publics ou d'intérêt collectif.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).	Alignement ou retrait.
Objectifs et Justifications	L'école maternelle C. Perrault, l'école primaire J. de la Fontaine, la poste, la « maison pour tous », le cimetière, deux courts de tennis et un tennis couvert sont intégrés dans cette zone. Les dispositions réglementaires sont réduites au minimum pour permettre l'évolution des équipements en fonction des besoins.	La commune dispose de réseaux pour l'évacuation des eaux usées vers la station d'épuration de Neuville sur Oise. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Les équipements sont autorisés, selon leurs besoins ou la configuration des lieux, à s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

ZONE UEP (2^o partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain. A défaut des marges d'isolement d'au moins 6 m doivent être respectées.	Pas de prescription particulière. Les projets devront s'intégrer dans le paysage.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Favoriser l'évolution des équipements et leur insertion dans l'environnement par des plantations lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives.		Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion des nouveaux équipements.

ZONE UG (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
<p>UG Cette zone concerne les secteurs d'extension qui se sont développés à la périphérie du bourg et du hameau du Réal. Elle comprend le secteur UGa qui bénéficie d'orientations d'aménagement et le secteur UGb qui s'étend sur 2 zones d'habitat pavillonnaire peu denses.</p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées soumises à autorisation ; - les constructions ou installations à destination : <ul style="list-style-type: none"> . d'activités industrielles ; . d'entrepôts ; . d'hôtellerie ; . de commerce ; . agricole. 	<p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement individuel est obligatoire.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).</p>
<p>Objectifs et Justifications</p>	<p>Permettre l'évolution du secteur d'extension vers la mixité des fonctions lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.</p>	<p>La commune dispose de réseaux de collecte d'eaux usées à l'exception de la partie haute du Réal. En l'absence de réseaux ou en cas d'impossibilité de raccordement due au relief, un dispositif d'assainissement autonome devra alors être prévu.</p> <p>Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.</p>

ZONE UG (2^o partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
<p><u>Zone UG et secteur UGb</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6m de l'alignement des voies et en totalité dans les zones d'implantation délimitées au plan de zonage 2/2.</p> <p><u>Secteur UGa</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m de l'alignement de la rue du Four à Chaux et dans une bande de 30 m de profondeur.</p> <p><u>Zone UG et secteur UGa</u> Les constructions annexes n'excédant pas une emprise au sol de 10 m² et les piscines non couvertes pourront être édifiées au-delà des bandes d'implantation, sans pouvoir s'implanter dans l'espace boisé protégé « au Chef de la Ville ».</p>	<p>Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum ou 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative, à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 2,20m à l'égout du toit et une emprise au sol de 10 m² qui pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. <p>Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.</p>	<p>7 m maximum à l'égout du toit</p>
<p>Respecter le mode actuel d'implantation des constructions. Afin d'éviter l'urbanisation de cœur d'îlot, des zones d'implantation ont été prévues au nord du bourg, et à l'est au « Four à Chaux » pour maintenir des franges jardinées et une transition entre le bâti et la zone naturelle.</p>	<p>Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.</p>	<p>Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.</p>

ZONE UG (3^opartie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<p><u>Aspect général</u> <u>toitures</u> Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes en ardoises. Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être admises pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas. <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Les pierres et les moellons 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. <u>Ouvertures-menuiseries</u> : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. <u>Clôtures</u> : les clôtures sur rue seront constituées : soit, d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur d' 1,80 m maximum ; -soit, d'un mur en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits d'une hauteur n'excédant pas 1m ; -soit d'un grillage vert doublé d'une haie arbustive d'essences locales. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies. <u>Panneaux solaires</u> : Une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade. En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après : -constructions à usage d'habitation : 3 places par logement ; -logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; -autres constructions et installations : le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.</p>	<p>Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent représenter au minimum 50% du terrain situé en UG. Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.</p>	<p><u>Zone UG, sauf UGa et UGb</u> 0,45 <u>secteurs UGa et UGb</u> 0,30</p>
<p>Maintenir l'aspect du bâti ancien sur la zone d'extension urbaine.</p>	<p>Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère par des plantations.</p>	<p>Le COS préserve le caractère du tissu bâti de faible densité.</p>

ZONE UI (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
<p>UI</p> <p>Cette zone destinée à accueillir principalement des activités est localisée sur trois secteurs au nord de la commune.</p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les constructions à usage d'habitation hormis celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la limite d'une SHON de 150 m² ; - les constructions ou installations agricoles. 	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain après traitement (stockage, réutilisation, infiltration).</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.</p>
<p>Objectifs et justifications</p>	<p>Cette zone est réservée à l'accueil d'activités. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées à l'activité.</p>	<p>Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement</p>	<p>Intégrer les bâtiments par des plantations et permettre le stationnement en dehors des voies publiques.</p>

ZONE UI (2[°]partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des Constructions	Article 11 Aspect extérieur
<p>Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut des marges d'isolement d'au moins 4 m doivent être respectées.</p> <p>Les marges doivent être respectées par rapport aux limites contiguës aux zones d'habitation.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 15 m.</p>	<p>Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront exclusivement constituées d'un grillage vert doublé d'une haie arbustive d'essences locales.</p>
<p>Selon les besoins générés par les activités, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou respecter les marges d'isolement.</p> <p>Maintenir des marges pour ne pas générer des nuisances aux habitations proches.</p>	<p>Préserver des espaces non construits et maintenir une trame bâtie aérée.</p>	<p>Maintien de la hauteur admise au POS.</p>	<p>Harmoniser les clôtures.</p>

ZONE UI (3[°]partie)

Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnées de plantations d'essences locales et notamment les dépôts et les aires de stationnement.</p>
<p>Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère</p>

ZONE UZ (1ère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les Réseaux
UZ Zone réservée principalement à l'activité aéroportuaire	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - les occupations, utilisations du sol et les constructions liées ou compatibles avec l'activité aéronautique ; - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et justifications	Les équipements nécessaires au service public aéroportuaire, des activités et des services utiles ou compatibles avec le fonctionnement de l'aérodrome sont admis dans cette zone.	L'aérodrome dispose aujourd'hui d'un assainissement de type non collectif. Les eaux pluviales seront infiltrées ou collectées et dirigées jusqu'au bassin localisé au sud de la zone aéroportuaire.

ZONE UZ (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 11 Aspect extérieur
Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait.	Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'au moins 6 m.	Pas de prescription particulière. Les projets devront s'intégrer dans le site.
Les équipements selon leurs besoins pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.	Ne pas autoriser de construction sur les limites de l'emprise aéroportuaire pour favoriser leur intégration dans le site.	

ZONE UZ (3° partie)

Article 12 stationnement
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement
Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques

ZONE AU 1 (1ère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
<p>AU 1 « le Four à Chaux » Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.</p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées soumises à autorisation ; - les constructions ou installations à destination : <ul style="list-style-type: none"> . d'activités industrielles ; . d'entrepôts ; . d'hôtellerie ; . de commerce ; . agricole. 	<p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).</p>
<p>Objectifs et Justifications</p>	<p>Permettre l'évolution du secteur d'extension vers la mixité des fonctions lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.</p>	<p>L'opération devra se raccorder au réseau EU existant rue du Four à Chaux. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.</p>

ZONE AU 1 (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m de l'alignement des voies et en totalité dans une bande de 25 m à compter de l'alignement des voies.</p> <p>Les constructions annexes n'excédant pas une emprise au sol de 10 m² et les piscines non couvertes pourront être édifiées au-delà des bandes d'implantation.</p>	<p>Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum ou 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 2,20m à l'égout du toit et une emprise au sol de 10 m² qui pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. <p>Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.</p>	<p>7 m maximum à l'égout du toit</p>
<p>Respecter le mode actuel d'implantation des constructions qui se sont développées à la périphérie du centre ancien et permettre le stationnement des véhicules sur le terrain.</p> <p>Préserver des franges jardinées à l'arrière du bâti et une transition entre le bâti et la zone naturelle.</p>	<p>Préserver l'équilibre du bâti du secteur d'extension et lorsque la configuration du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitation.</p>	<p>Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.</p>

ZONE AU 1 (3^opartie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<p><u>Aspect général</u> <u>toitures</u> Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être admises pour des contraintes techniques ou de composition architecturale. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas. <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Les pierres et les moellons 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. <u>Ouvertures-menuiseries</u> : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. <u>Clôtures</u> : les clôtures sur rue seront constituées : -soit d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur d' 1,80 m maximum ; -soit d'un mur en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits d'une hauteur n'excédant pas 1 m. -soit d'un grillage vert doublé d'une haie arbustive d'essences locales. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies. <u>Panneaux solaires</u> : Une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade. En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après : -constructions à usage d'habitation : 3 places par logement ; -logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; -autres constructions et installations : le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.</p>	<p>Les espaces libres de toute construction, aires de stationnement ou autre surface imperméabilisée doivent représenter au minimum 50% du terrain.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.</p>	<p>0,30</p>
<p>Maintenir l'aspect du bâti ancien sur la zone d'extension urbaine.</p>	<p>Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation de la zone, favoriser l'insertion paysagère des constructions par des plantations.</p>	<p>Le COS préserve le caractère du tissu bâti de faible densité.</p>

ZONE AU 2 (1ère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
<p>AU 2 « le Coudrier Sud » Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et d'activités commerciales sous forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.</p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les constructions ou installations à destination : <ul style="list-style-type: none"> • d'habitation (à l'exception des logements destinés 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) ; • d'activités industrielles ; • agricole. 	<p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).</p>
<p>Objectifs et Justifications</p>	<p>Permettre l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et/ou des commerces pour satisfaire les besoins locaux. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont liées à l'activité.</p>	<p>Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.</p>

ZONE AU 2 (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des Constructions
<p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait.</p>	<p>Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut des marges d'isolement d'au moins 6 m doivent être respectées.</p>	<p>La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 15m.</p>
<p>Les équipements sont autorisés, selon leurs besoins ou la configuration des lieux, à s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.</p>	<p>Selon les besoins générés par les activités, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou respecter des marges d'isolement et favoriser alors leur intégration dans l'environnement par des plantations.</p>	<p>Cette hauteur correspond à celle admise dans la zone d'activités voisine.</p>

ZONE AU 2 (3° partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et Plantations
<p>Pas de prescription particulière. Les projets devront s'intégrer dans le site.</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.</p>	<p>Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales et notamment les aires de stationnement.</p>
	<p>Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère des constructions par des plantations.</p>

ZONE AU 3

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions
<p>AU 3</p> <p>Secteur ouest de la zone d'activités « des quatre vents » Cette zone intercommunale comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'activités sous forme d'opération d'ensemble.</p>	<p>Toutes les occupations du sol sont interdites. L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification du PLU définissant les règles d'urbanisme applicables dans la zone.</p>
Objectifs et justifications	<p>Dans le cadre du développement économique de la communauté de communes du Val de Viosne sur le territoire de Boissy l'Aillierie, ce projet est appelé à évoluer à long terme selon les besoins des entreprises.</p>

ZONE A

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
<p>A Réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage Dans cette zone, ne pourront être admises que les constructions nécessaires à la gestion des exploitations définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.</p>	<p>Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les bâtiments et installations agricoles ; -les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une SHON de 250 m2. -les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone. 	<p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle non raccordée à un réseau public doit obligatoirement disposer d'un assainissement autonome.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.</p>
<p>Objectifs et justifications</p>	<p>assurer le maintien de l'activité agricole.</p>	<p>Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement</p>	<p>Préserver les conditions de circulation et de stationnement en dehors des voies.</p>

ZONE A (2°partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur
<p>Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'au moins 6m.</p>	<p>7 m à l'égout du toit. Un dépassement peut-être admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles à condition que l'équipement ne porte pas atteinte au paysage.</p>	<p>Pas de prescription particulière. Le projet devra s'intégrer dans le site.</p>
<p>Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments par des plantations.</p>	<p>Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles et préserver le paysage.</p>	

ZONE A (3°partie)

Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.</p>
<p>Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.</p>	<p>Favoriser l'insertion paysagère</p>

ZONE N (lère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les Réseaux
<p>N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites. Elle comprend les secteurs :</p> <p>Na : espaces paysagers publics, de loisirs et de sport dans le bourg et au lieudit « les Familleuses » ; Nb : équipements d'intérêt collectif au lieudit « le Coudrier Sud » ; Nc : terrains cultivés aux lieudits « le Vaugoulé » et « le bourg » ; Nd : équipements collectifs existants Ne : étang pour la pêche</p>	<p>Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis :</p> <p>les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.</p> <p>Zone N et secteur Nc: -l'extension des habitations existantes dans la limite d'une SHON totale de 250m².</p> <p>Secteur Na : les équipements sportifs et de loisirs de plein air et les aires de stationnement pour le besoin des équipements ; Secteur Nb : l'aménagement d'un bassin de retenue ; Secteur Nc : les abris de jardin dans la limite d'une SHOB de 6 m² par jardin ; Secteur Nd : les constructions et équipements d'intérêt collectif ainsi que l'aménagement des constructions existantes pour de l'artisanat Secteur Ne : la création d'un étang.</p>	<p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle non raccordée à un réseau public doit obligatoirement disposer d'un assainissement autonome.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).</p>
Objectifs et justifications	<p>Préserver les milieux naturels et les paysages. Permettre des équipements qui ne peuvent éviter la zone naturelle. Dans les zones jardinées, autoriser l'édification de petits abris de jardin.</p>	<p>Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement</p>

ZONE N (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des Constructions
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut respecter des marges d'isolement d'au moins 6 m. Aucune marge d'isolement ne s'impose aux abris de jardin dans le secteur Nc.	7 m à l'égout du toit à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement. Toutefois, elle pourra être limitée si l'insertion de l'équipement porte atteinte au paysage. Les abris de jardin admis dans le secteur Nc ne pourront excéder 2,20 m à l'égout du toit.
Favoriser un bâti aéré sur les espaces naturels.	Permettre l'intégration des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites séparatives.	Favoriser l'intégration des installations dans le paysage.

ZONE N (3° partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces libres-plantations
Secteur Nc : les façades des abris de jardin auront un aspect bois foncé.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Intégrer les abris dans le paysage naturel.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques	Favoriser l'insertion paysagère.

IX– PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – au chapitre « protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal :

- **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières** (zones UA – UG – A et N)

Certaines parties du territoire communal sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées, joint aux annexes. Ces périmètres figurent également sur le plan 1/2 des servitudes d'utilité publique.

À 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.

- **Risque d'inondation pluviale** (zones UA - UEP – UG – UI – UZ – AU 1 – AU 3 – A et N)

Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

En zones urbaines, lorsque l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Les extensions de moins de 30 m² ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, concernée par les axes matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

En ce qui concerne les zones spécifiques UEP, UZ et les zones à urbaniser AU 1 et AU 3, ainsi que le secteur UGa qui prolonge la zone AU 1 (une orientation d'aménagement précise les conditions d'urbanisation de l'ensemble de cette opération), toute nouvelle installation doit faire l'objet d'une notice ou d'une étude d'impact comportant un volet hydraulique précisant les axes d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des installations futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de la zone.

Pour le reste du territoire classé en zones A et N, toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement, ou 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 1/2 et 2/2.

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

Une zone de ruissellement diffus concerne un coteau à l'ouest du territoire communal. Dans cette zone, des dispositions doivent être prises pour les nouvelles constructions, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes (notamment pour les ouvertures, les accès aux façades exposées au risque de ruissellement) afin de les protéger efficacement des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté n'entraînant pas un blocage de l'écoulement. Elle s'étend sur les zones UA, UEP, UG, A et N.

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** (zones UA – UG et N)

Dans les secteurs affectés par le bruit, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 22 et de la voie ferrée, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

- **Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES.** (zones UG – UZ – AU 3 – A et N)

Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan. Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

- **Protection du captage d'eau potable** (zones UA – UEP – UG – UI – AU 2 – A et N)

Un captage d'eau est présent dans le bas de Boissy, à l'angle nord du terrain de sport. Des périmètres de protection ont été délimités dans le cadre d'une étude hydro-géologique annexée au PLU. Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), le PLU prend en compte la protection de cette ressource en eau souterraine.

Dans les zones concernées :

-l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – précise que dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, les dispositions contenues dans le rapport géologique annexé doivent être respectées afin d'éviter la pollution de la nappe phréatique.

-l'article 4 – desserte par les réseaux – précise que 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. Il rappelle que des mesures d'interdiction et des prescriptions applicables aux périmètres de protection figurent dans le rapport géologique annexé et doivent être respectées.

- **Zone à risque d'exposition au plomb**

Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé sur les plans de zonage.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (toutes les zones)

La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte, ci-après, 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 ci-jointe.

Terrains alluvionnaires compressibles (zones UA – UEP – UG et N)

Les plans de zonage 1/2 et 2/2 matérialisent des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

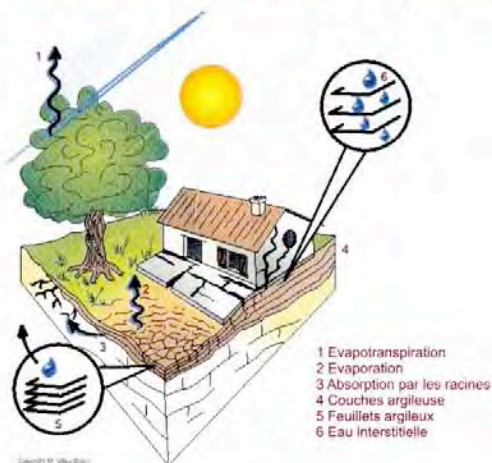
Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V du règlement.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

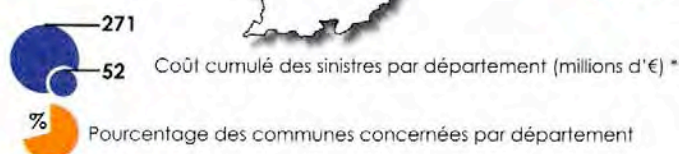
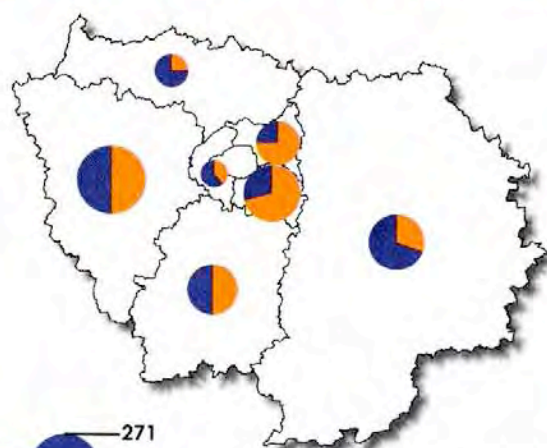
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

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

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

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



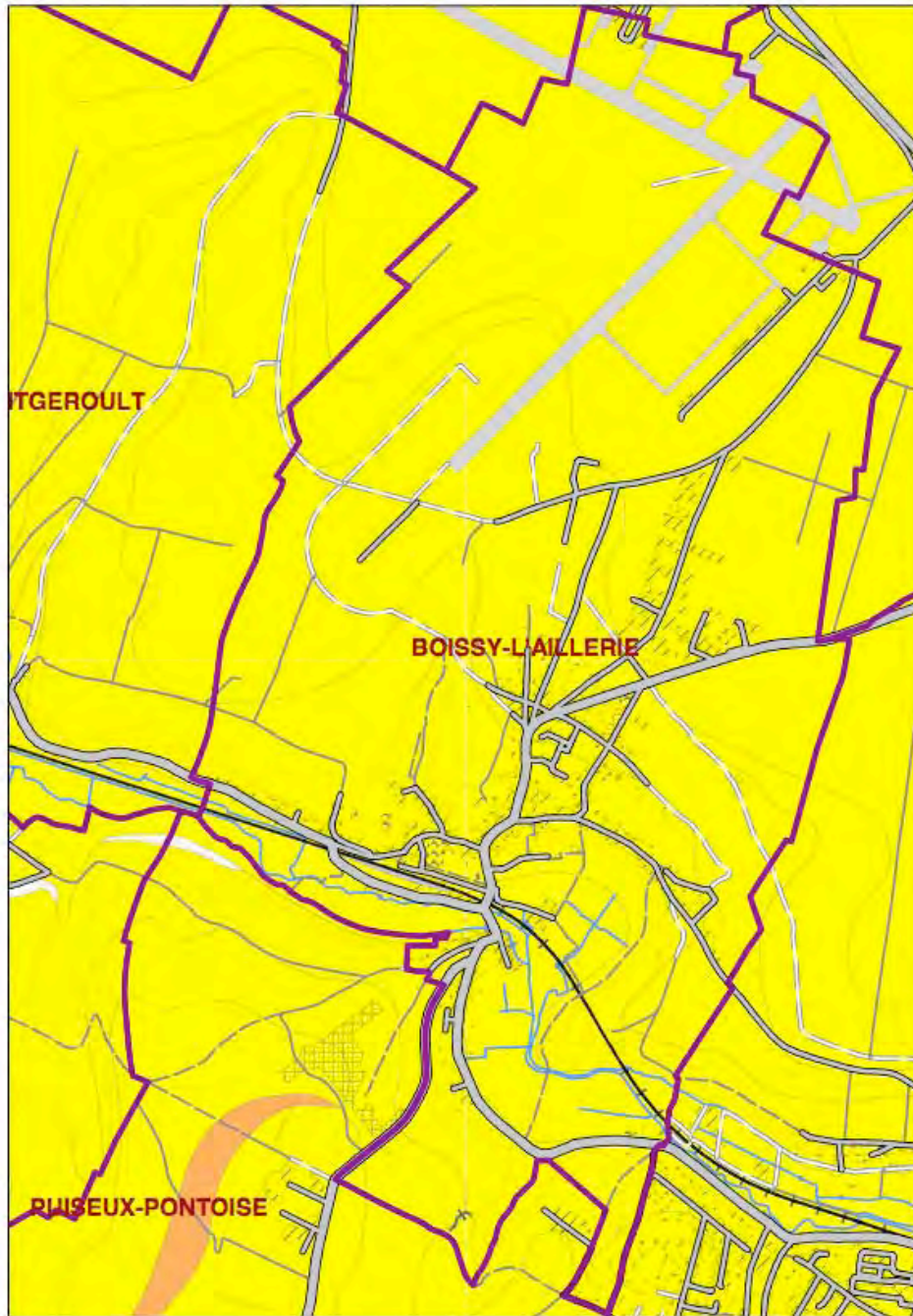
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

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

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



Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Boissy-L'Aillerie



Echelle 1/15 000

SUA/BRG le 05 août 2005
Sources : BRGM 2004
BdTopo Pays© IGN

- LEGENDE
-  Limite communale
 -  Cours d'eau permanent
- Niveau de susceptibilité des sols :
-  Fort
 -  Moyen
 -  Faible

- D -

Incidences du
Plan Local d'Urbanisme
sur l'environnement

X-EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux :

Le Plan prend en compte les protections existantes au titre du Site Inscrit et les zones répertoriées pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les zones d'extension urbaines sont limitées aux zones prévues à cet effet dans le plan de référence de la charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Les espaces agricoles sont préservés au plus près du bâti et des voies de desserte.

Les zones sensibles sont protégées par leur classement zones naturelles et celles boisées font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ».

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : plantation d'alignement, bosquet d'arbres, mare, verger, jardin potager, espaces verts, sentes et cheminements à conserver et des éléments du patrimoine local bâti.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les risques d'inondation pluviale liés au ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines ou les zones de ruissellement diffus et institue des prescriptions réglementaires pour pallier ces risques en milieu naturel et urbain.

Il limite les constructions dans les zones contraintes afin de permettre la libre circulation des écoulements.

Il intègre dans le règlement de P.L.U. et les orientations d'aménagement les préconisations du zonage d'assainissement en matière de collecte et de gestion des eaux pluviales selon les zones identifiées à fortes ou faibles contraintes hydrauliques, favorisant préférentiellement la rétention à la parcelle, sans rejet au collecteur public.

3 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

Il incite à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit...) par la maîtrise des trafics automobiles et le développement des circulations douces.

Il protège les espaces verts existants dans l'enceinte du village et en périphérie.

4 - Incidences sur les fonctions urbaines et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré du village à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant, conforme aux objectifs de la charte du P.N.R.V.F.

Il prend en compte les contraintes liées au ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines ou les zones de ruissellement diffus.

Il préserve et valorise les qualités patrimoniales et paysagères ainsi que le caractère d'organisation du tissu urbain ancien (implantation, aspect des constructions, matériaux mis en œuvre, alignements, front bâti...) porteurs d'identité.

Il identifie et repère précisément les éléments patrimoniaux (bâti d'intérêt, sentes, structures paysagères, patrimoine lié à l'eau) afin d'assurer leur préservation.

Il permet la préservation et la valorisation de son patrimoine historique et naturel de grande qualité.

Il conforte l'organisation du village et l'équilibre de ses équipements (incitation à la création de commerce de proximité, création de nouveaux équipements sportifs...).

Il favorise l'insertion des constructions dans la mise en œuvre d'une opération d'aménagement future en instituant des principes d'aménagement afin de préserver les qualités paysagères du site.

Il favorise la mixité sociale et la diversité de l'habitat par l'établissement d'une orientation d'aménagement permettant la requalification un terrain désaffecté en centre-ville ainsi que l'intégration des constructions futures dans le site.

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme vise à améliorer la circulation existante et le stationnement par la création d'emplacements réservés à cet usage.

En lien avec la configuration du village, le règlement impose des normes de stationnement internes à chaque opération qui doivent permettre le renouvellement sans incidence sur les espaces publics.

Il accorde la priorité au renouvellement sur l'étalement urbain.

Il préserve les chemins ruraux existants et permet de créer un nouveau maillage de liaisons entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage.

Il institue l'obligation de prévoir un local destiné à recevoir la collecte sélective de déchets pour tout immeuble d'habitation abritant au moins deux logements.

7 - Incidences au niveau du bruit

Le projet ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter des nuisances de bruit au voisinage.

XI - BOISSY L'AILLERIE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUE GENERALE	OBJECTIFS	REPNSES APORTEES DANS LE PLU
Prévisions démographiques	Répondre aux besoins de la population sans discrimination.	Analyse de la composition de la population et étude des perspectives d'évolution
Gestion économe du sol	Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	Étalement urbain limité et utilisation des dents creuses en priorité après une étude pour une réelle adéquation entre les besoins et les zones ouvertes à l'urbanisation. Une seule extension à usage d'habitat (Le Four à Chaux) sur un terrain agricole en limite de zone urbaine existante.
Fonctions urbaines	Favoriser une mixité fonctionnelle ((habitat, activités économiques, équipements pour les loisirs, la culture, l'éducation, le sport,...))	La friche SNCF devrait permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation mixte (habitat, équipements, commerces et services).
		Certaines contraintes géographiques ne permettent pas de réaliser cette mixité fonctionnelle : secteurs humides, absence de terrains disponibles (ex : terrains de sport regroupés au Nord).
Développement économique	Assurer et maîtriser le développement économique	Favorise le développement et l'extension des zones d'activités existantes dans le cadre de l'intercommunalité et selon les besoins des entreprises.
		Favorise le renouvellement du commerce de proximité dans les nouvelles opérations (requalification de la friche SNCF)
		Favorise le commerce existant : les extensions ou les aménagements de bâtiments existants à destination de commerce ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser de nouvelles places de stationnement
Habitat	Diversifier l'offre de logements, permettre l'adéquation entre l'offre et la demande, permettre une mixité sociale	Recensement des possibilités de création de petits logements et de logements sociaux pour répondre au déficit constaté dans le diagnostic.
		Obligation dans les secteurs UAa et UAb de réserver au moins 10% de la SHON créée à usage d'habitation pour réaliser du logement locatif à caractère social.
		Évolution de la réglementation portant sur la friche SNCF au cœur du village avec orientations d'aménagement pour autoriser du logement mixte social/non social et collectif/individuel.

		Création d'une zone AU, les zones du POS étant toutes consommées, en vue d'une opération d'ensemble pour permettre une composition urbaine homogène et de qualité en liaison avec le quartier limitrophe.
		Intégration d'un quartier d'habitat de fait, le « chef de la ville » pour permettre l'évolution du bâti actuellement de type précaire et la valorisation du site en voie de dégradation.
Déplacements	Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	Les problématiques de circulation et stationnement ayant déjà été traitées auparavant, il restait celle des chemins de promenades, que le PLU inscrit en tant qu'éléments à préserver.
Ressources naturelles et biodiversité	Préserver la qualité de l'eau Assurer la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Le diagnostic rappelle que la commune est alimentée en eau potable en quantité suffisante et dans les normes. Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'eau potable.
		Un captage d'alimentation en eau potable est présent sur la commune. Le règlement rappelle que les dispositions contenues dans le rapport géologique annexé au PLU doivent être respectées pour éviter la pollution de la nappe phréatique.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Il impose également que les réseaux eaux usées et eaux pluviales soient réalisés en séparatif. Pour tout nouveau projet, la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales sur le terrain doit être étudiée. Il est rappelé dans les périmètres de protection du captage d'eau potable que toutes les mesures d'interdiction et les prescriptions contenues dans le rapport géologique doivent être respectées.
		Un secteur Nb est réservé en vue de l'aménagement d'un bassin de retenue avec pour condition de recevoir un aménagement paysager végétal.
	Protéger, mettre en valeur, restaurer, remettre en état et gérer : - les milieux naturels, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques	Les espaces présentant un intérêt écologique sont localisés et le règlement dicte les préconisations de gestion et d'usages de ces milieux.
		Les espaces boisés de qualité sont classés et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements sont interdits. La coupe ou l'abattage des arbres peut être autorisée après déclaration préalable.

		<p>Les boisements qui se sont développés dans la zone humide du marais de la Viosne, localisés en espace naturel sensible et des haies arbustives, sont protégés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise les modalités de gestion de ces milieux.</p> <p>Préserve la continuité des espaces agricoles à l'ouest et à l'est du territoire.</p>
	Préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et les zones humides	Protège et renforce la diversité biologique du Marais de la Viosne, classé en Espace Naturel sensible : interdiction de drainage et modalités de gestion prescrites en détail dans le règlement.
Nuisances sonores	Lutter contre le bruit	Une zone tampon est programmée entre le parc d'activités et un quartier d'habitation. Elle est vouée à recevoir des équipements collectifs et/ou des activités commerciales.
		Le PLU prend en compte le PEB autour de l'aérodrome de Cormeilles en Vexin et les nuisances aux abords de la RD22 et de la voie ferrée.
		La zone UI, destinée à accueillir des activités, interdit toute occupation apportant des nuisances aux populations avoisinantes.
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	<p>Le diagnostic identifie l'ensemble des risques présents sur la commune et le règlement rappelle les préconisations sur les secteurs concernés. <u>Les plans des risques sont intégrés en annexe.</u></p> <p>Maintien des espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement.</p>
	Organiser le transport des déchets et valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le diagnostic identifie le mode de collecte sur la commune. La commune adhère à un syndicat intercommunal. Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage. Les encombrants qui ne peuvent être valorisés sont envoyés vers un centre d'enfouissement. Les ordures ménagères sont incinérées.

XII - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Pour tenir compte des observations de l'État dans son avis du 25/02/2009 :

- concernant l'aménagement de la plateforme SNCF/RFF

Une étude d'architecture relative à l'élaboration d'un projet d'aménagement urbain sur le terrain RFF, a été lancée après établissement d'un cahier des charges élaboré par la D.D.E.A. Trois variantes d'aménagement précisant la capacité d'accueil (logements, commerce) ont été proposées à la commune avec bilan estimatif. L'orientation d'aménagement ainsi que le règlement concernant ce secteur ont été modifiés pour tenir compte de la variante retenue par le Conseil Municipal concernant le « Four à Chaux », le « Chef de ville » et « Menues Terres »

Une visite sur place avec les services de l'état et notamment l'architecte conseil et le paysagiste-conseil de la DDEA, a permis de conclure à un accord sur le projet arrêté.

Le rapport de présentation a été complété :

- concernant la prise en compte des risques naturels et du risque de ruissellement :
 - page 43 et 44 : les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont mentionnées; celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU.
 - page 87, l'information concernant la prise en compte des risques naturels a été modifiée en précisant les dispositions préconisées en zones AU1 et AU3 pour pallier les risques d'inondation pluviale. Cette modification de l'explication de l'orientation est reprise en page 5 du P.A.D.D. au paragraphe 6.
- concernant le chapitre « protection, risques et nuisances » :
 - page 117, les zones concernées par le ruissellement diffus ont été complétées.
 - pages 122 et 123, l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement a été complétée dans 6 thématiques.
- concernant l'aménagement et la forêt :
 - page 38 : les données relatives à l'activité agricole ont été modifiées.
 - page 54 : le paragraphe sur les boisements a été modifié.

Les prescriptions architecturales :

Les articles Uep 2, UZ 2, AU1 2 concernant les risques d'inondation pluviale n'ont pas été modifiés afin de ne pas empêcher l'évolution des équipements, le règlement demandant une étude comportant un volet hydraulique.

En zone UA, le règlement n'interdit pas l'activité agricole ni l'évolution des bâtiments agricoles.

L'article 11 du règlement « aspect extérieur » du PLU a été modifié pour ce qui concerne les « panneaux solaires » afin d'améliorer leur intégration dans le site.

En zone UAa et UAb correspondant à la plateforme RFF, les articles 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11,13 et 14 ont été modifiés pour tenir compte des principes et directives d'aménagement figurant dans l'Orientation d'Aménagement modifiée.

Aux articles A 2 et N 2, concernant le risque d'inondation pluvial, l'exception visant les équipements publics est supprimée.

Les Orientations d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement concernant la plateforme RFF (principes et directives d'aménagement avec schéma d'organisation) a été modifiée pour tenir compte de l'étude de faisabilité architecturale menée en concertation avec les services de l'État.

Le tableau des superficies de zones en page 100 du rapport de présentation est modifié.

Les plans de zonage :

Au lieu-dit « les pierres de la maladrerie », l'axe de ruissellement n'est pas mentionné car les eaux pluviales sont canalisées le long de la route.

Le périmètre de protection des monuments historiques n'est pas reporté sur le plan de zonage car il figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publiques joint aux « Annexes » du PLU.

Les annexes :

La zone de préemption à l'intérieur de l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Marais de la Viosne » est annexée à titre d'information.

Le Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles était complet dans l'arrêt. Aucune modification n'est apportée.

Pour tenir compte des observations de la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise :

1^{ère} remarque : la modification apportée est une correction conforme à la réalité.

2^{ème} remarque : le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle est ancien et il est normal qu'il y ait eu des évolutions.

Par ailleurs, la commune de Boissy l'Aillierie n'est plus rattachée au S.D.V.N. et la communauté d'agglomération lance un SCOT sur l'ensemble de son territoire.

Pour tenir compte des observations de la Chambre d'agriculture :

➤ concernant le plan de zonage

La répartition des zones A et N est modifiée au lieu-dit Gros Moignon selon plan joint.

Le tableau des superficies de zones en page 100 du rapport de présentation est modifié.

Le plan de P.A.D.D. zest modifié

➤ concernant les Emplacements réservés ER13 et ER14

La commune maintient ces emplacements réservés car ce sont les études qui seront faites qui détermineront les besoins exacts.

➤ concernant la modification du règlement de la zone A

Il ne reste qu'une seule exploitation à Boissy et la commune n'est pas favorable à une augmentation des constructions d'habitation en secteur agricole.

Pour tenir compte des observations du Service départemental d'architecture et patrimoine :

➤ concernant le règlement

L'article 11 est très détaillé. La commune prend en compte en grande partie les recommandations du SDAP.

➤ concernant la déviation V88

La commune n'a pas eu connaissance d'étude engagée sur ce point.

➤ concernant le projet du Four à Chaux

La commune précise que ce secteur se situe en périphérie de la commune et que sa densification ne se justifie pas.

Pour tenir compte des observations de la S.N.C.F - D.T.I.R.P. :

➤ concernant les Servitudes d'Utilité Publiques

Le plan des SUP et la fiche T1 modifiés sont joints aux annexes du PLU (SUP).

➤ concernant l'orientation d'aménagement de la plateforme SNCF

L'orientation d'aménagement concernant la plateforme RFF : principes et directives d'aménagement avec schéma d'organisation ont été modifiés pour tenir compte de l'étude de faisabilité architecturale menée en concertation avec les services de l'État.

➤ concernant le règlement des zones UA et N

Les dispositions réglementaires prévues permettent les constructions et installations demandées.

L'article UA13 et les règles de distance ont été modifiés après concertation avec le service concerné.

➤ concernant les Espaces Boisés Classés

Le plan de zonage et le plan de PADD ont été modifiés afin de supprimer tout EBC dans la zone assujettie aux servitudes ferroviaires.

➤ concernant les emplacements réservés ER 10 et 11 au plan de zonage

Les emplacements réservés sont des délaissés SNCF que la commune a aménagés en espaces verts et dont elle assure l'entretien depuis des années pour éviter le développement de friches préjudiciables à l'environnement.

Pour tenir compte des observations d'Aéroports de Paris :

➤ concernant le règlement de la zone UZ

La demande n°1 a été prise en compte pour favoriser une plus grande mixité des activités. Le chapeau de la zone UZ 2 a été modifié.

L'article UZ 6 est également modifié selon avis.

➤ concernant la superficie de la zone aéroportuaire

Une inversion de surface avait été faite par erreur sur le tableau des superficies (135,40 ha au lieu de 153,40).

Les limites du zonage étant calées sur la limite de propriété, la superficie exacte de la zone UZ a été modifiée pour correspondre à la superficie réelle de la propriété d'ADP, soit 152,02 ha.

Modification de la page 100 du rapport de présentation.

Les petites erreurs matérielles relevées ont été corrigées (plan de PADD et liste des SUP modifiés).

Les cartes transmises dans le Porter à connaissance de la Préfecture sont antérieures à l'adhésion de la commune au PNR pour la totalité de son territoire ; elles n'ont pas été réactualisées, ce qui explique les discordances relevées.

Pour tenir compte des observations du SIARP :

La page 42 du rapport de présentation est modifiée selon avis.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et sans réserve sur le projet de PLU, le 12 juin 2009.

Des modifications ont été apportées au PLU :

Pour tenir compte des observations du public :

Mr BONZON :

- Une étude a été faite sur la plateforme SNCF.

Mme MARTINOT :

- La commune ne souhaite pas que les parcelles 472 et 473 deviennent constructibles. Ces parcelles qui ont été achetées il y a peu d'années en terrain naturel, ne sont pas desservies par les réseaux et sont hors zone urbanisée.

Mr DELION :

- Ce secteur est un hameau que la commune ne souhaite pas voir se développer compte tenu de l'éloignement avec le centre de la commune. Par ailleurs, la configuration routière serait dangereuse pour des habitants qui se situeraient en zone naturelle. De plus ce terrain est en bordure de rivière et était sur le POS en zone naturelle que la commune souhaite maintenir.

Mr DUBRAY :

- La commune veut créer un bassin de retenue sur la parcelle XA 201 pour remplacer le bassin de récupération des eaux de pluie des zones d'activités qui se trouve sur un terrain privé et que le propriétaire souhaite mettre à la charge de la commune. Cependant la proposition faite mérite réflexion et sera mise à l'étude.

Mr CAUCHOIS :

- Parcelle C 302, Rien ne justifie de mettre l'ensemble du terrain constructible. En revanche le périmètre de la zone est modifié, pour inclure la maison actuelle de Mr FERRET, ce qui augmentera la surface constructible de Mr et Mme CAUCHOIS.
La rue Ferdinand Jacob ne sera pas mise en sens unique car le bouclage devrait se faire par le chemin de la remise en partie puis par le chemin de Montgeroult qui est en grande partie un chemin de promenade étroit dont le coût d'élargissement serait très onéreux pour assurer la sécurité des piétons. Par ailleurs le double sens de la rue Ferdinand Jacob oblige les automobilistes à plus de prudence.
- Parcelle B 163 : C'est un terrain situé dans une zone de jardins avec risques d'inondations, non desservie par les réseaux publics. La parcelle précédente n'est pas en zone réservée mais a été achetée par la commune il y a plusieurs années pour réaliser un espace vert pour les enfants de l'école maternelle.
Par ailleurs, il n'y a pas eu de bassin de rétention construit.

Mr FERRET :

- Compte tenu de la position de la maison actuelle, la commune est d'accord pour revoir le tracé de façon à englober dans la partie constructible la maison actuelle.

Mr LE MOAL :

- Le terrain du Monsieur LE MOAL est situé en bord de rivière, et se trouve en zone boisée classée, donc maintien du zonage.

Indivision HARAND/DIDON/DELAVAL :

- Parcelle F 237 : Ce terrain était auparavant situé en zone agricole. Ainsi que tous les autres terrains de la rue, il est soumis à une limite constructible en profondeur. Le COS en zone UG est de 0.45.

Pour tenir compte de la demande de la commune :

L'article Nd 2 est modifié pour permettre l'aménagement d'une construction existante appartenant à la commune pour de l'artisanat.