

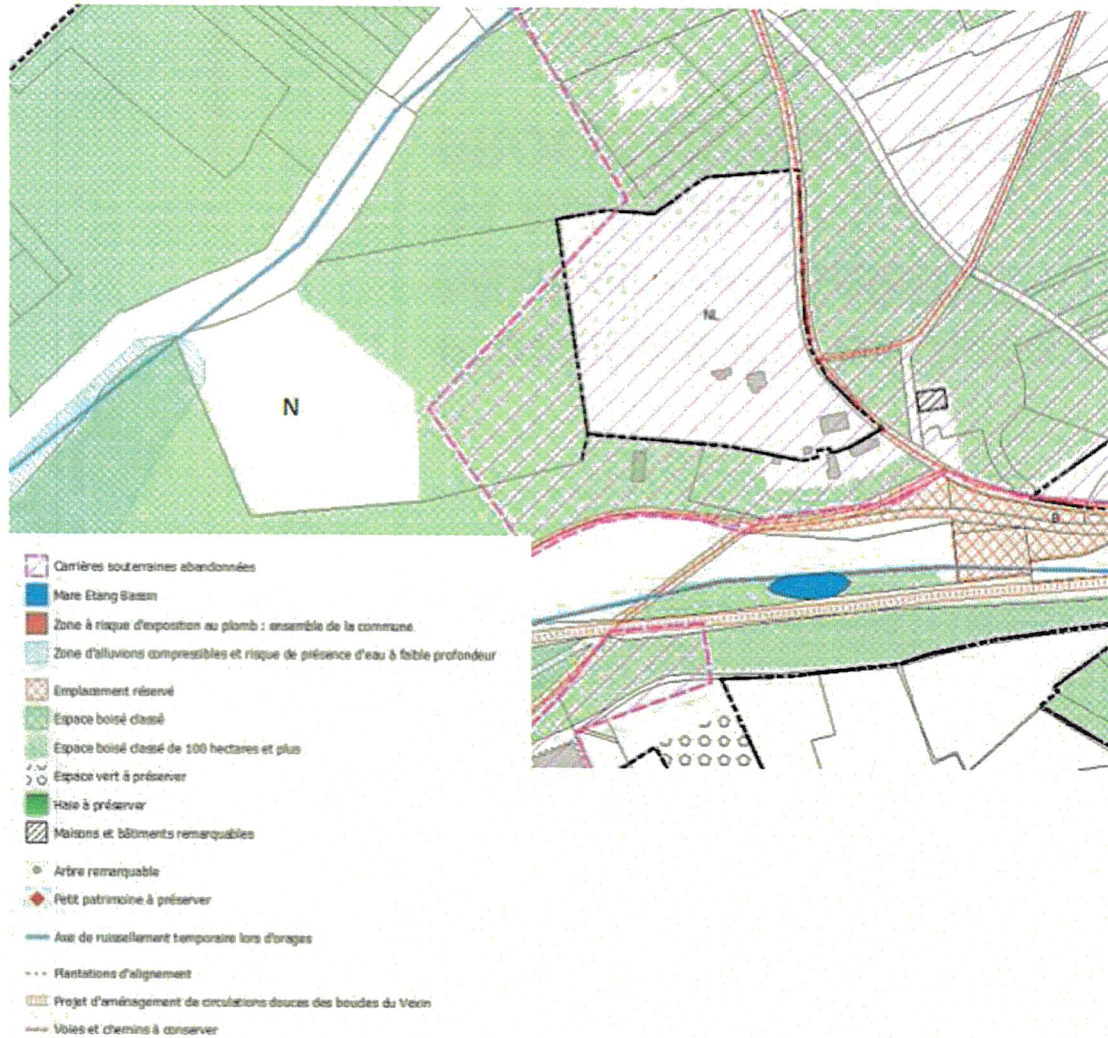
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
VEXIN CENTRE  
COMMUNE DE NUCOURT



**Procédure d'urbanisme « Camp de César »**  
**Mise en compatibilité**  
**31 MAI 2022**  
**PROCES VERBAL : EXAMEN CONJOINT**

atelier  
Lignes

## PLAN MODIFIE DU PLU SUITE A MISE EN COMPATIBILITE



Remarque de la Communauté de Communes :  
Etude effectuée sur le bâtiment indiquant que  
le bâtiment n'est pas habitable en état (pas  
d'arrêté de peril réalisé contrairement à ce  
qu'il est indiqué dans la notice)

# CHAPITRE N

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

Elle comprend le secteur Ni. qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 2

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

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions ou installations à destination : **(sauf celles visées à l'article 2) :**
  - . d'habitation ;
  - . d'hébergement hôtelier ;
  - . de commerce ;
  - . d'artisanat ;
  - . de bureaux et de services,
  - . de locaux industriels ;
  - . d'entrepôts ;
  - . agricole.
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les résidences mobiles d'habitation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs **( SAUF EN ZONE NI . )**

- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les aires de stationnement ouvertes au public. **( SAUF EN ZONE NI . )**
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

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

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

- L'extension des habitations existante sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la surface de plancher après extension n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres abris pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et caravanes,
- les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardin de moins de 15 m<sup>2</sup> et de 2,50 m de hauteur maximum, un par unité foncière.

#### Secteur Ni.

Les équipements et constructions d'intérêt collectif liés aux activités pédagogiques, culturelles et de loisirs ainsi que les installations temporaires nécessaires à l'exercice de ces activités ;

**et les constructions et installations qui leurs sont liées (logement lié au gardiennage, annexes, stockage ...) s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.**

**— les habitations légères de loisirs (H.L.) et les résidences mobiles de loisirs à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement**  
**— les aires de stationnement ouvertes au public.**

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

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

##### Risque d'inondation pluviale (PPri) :

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols sont subordonnés à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé et annexé au PLU.

Dans les autres secteurs, toute construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement, ou d'aggraver le risque ailleurs, seront interdits dans les talwegs représentés par les axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2.

•

- Observation :

Suite à l'observation de la DDT, il convient de supprimer à l'article , la virgule entre les mots annexes et stockage.

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

**Éléments paysagers à protéger :** les éléments du patrimoine local identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 et 2/2, font l'objet des protections prévues aux articles N 3, 11 et 13 en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

**Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

**Pour information :**

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée.

**Risque d'effondrement lié à la présence de carrières.** Un Plan de Prévention des Risques matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liées à la présence d'anciennes carrières, dont un dans le secteur N.

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

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

**Zone de sensibilité archéologique.**

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prise pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### CHEMINS PIETONNIERS

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 et 2/2, en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

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

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

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

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

##### b) Eaux pluviales

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

#### 3 - AUTRES RESEAUX

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

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

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

##### CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics.
- aux extensions de constructions existantes sous réserve que la marge d'isolement existante ne soit pas diminuée.

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

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

##### REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

##### Distance minimale (d)

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

##### CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics.
- aux extensions de constructions existantes sous réserve que la marge d'isolement existante ne soit pas diminuée.

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

Aucune prescription.

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone NL

- les constructions à usage d'habitation et de bureaux sont limitées à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les annexes sont limitées à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Reste de la zone N : Aucune prescription.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

##### CAS PARTICULIERS

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

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

#### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'architecture sans rapport avec l'architecture locale ou régionale sera étudié au cas par cas. Ainsi exceptionnellement, les dispositions de cet article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudié.

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

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

##### Aspect général, volume des constructions.

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

##### Couverture

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

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

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

Cette disposition ne s'impose pas au vérandas

## Murs

### Enduits, revêtements :

#### - Dans l'habitat ancien (employant des matériaux naturels).

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

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

#### - Dans l'habitat contemporain existant ou à créer.

Les enduits monocouches, prêt à l'emploi ou similaires seront appliqués d'aspect gratté fin, de couleur beige sable, ton pierre calcaire ou de couleur traditionnelle, en évitant une tonalité trop vive.

**Les constructions et bardages en bois sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement**

### Menuiseries extérieures - Ouvertures :

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, elles seront de préférence plus hautes que larges.

### Cas particuliers :

- Les dispositions ci-dessus aspect, toitures, murs et menuiseries ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux projets d'architecture sans rapport avec l'architecture locale ou régionale si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### Clôtures

Les clôtures sur rue destinées à assurer la continuité du bâti seront constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, d'une hauteur qui n'excèdera pas celle des clôtures voisines ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit d'aspect gratté fin ou taloché. L'enduit sera de couleur beige sable en évitant une teinte trop claire. Si l'enduit à appliquer, notamment pour des raisons techniques, est un enduit traditionnel (plâtre gros, enduit à la chaux...), ce dernier pourra être d'aspect et de couleur traditionnelle localement employée ;
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales.

Leur hauteur s'harmonisera avec la hauteur des clôtures voisines.

## Capteurs solaires

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

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

### Divers

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

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

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

### Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Il s'agit :

- d'un lavoir : chemin rural n°26
- d'un moulin : chemin rural n°26
- porte charretière : chemin du Moulin
- des anciens fours à chaux : lieudit Le Four à Chaux, RD 206
- le pont en pierre de 1863 : lieudit Le Four à Chaux, RD 206
- les anciennes carrières : lieudit Les Carrières, entre la RD 206 et le chemin rural n°6

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

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

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE N 12- STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

##### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 1/2 sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. 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 des Territoires.

##### **Eléments paysagers à protéger**

Le saule au lieu-dit La Cressonnière, Le parc du château, l'ensemble d'arbres au lieu-dit Le Buc derrière l'église, la mare au lieu-dit Près l'église chemin de Bouconvilliers, identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2, devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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



MAIL RECU LE 31 MAI 2022

Bonjour madame,

Comme indiqué lors du sondage, je ne pourrai pas être présent à la réunion du 07 juin et vous prie de bien vouloir m'en excuser.

Pour autant, après avoir pris connaissance du dossier, je vous confirme que le projet de MEC du PLU ne présente pour l'inspection des sites qu'un enjeu modéré. En effet, la modification est justifiée (risques d'effondrement). Elle conforte la vocation d'accueil du site pour les loisirs, en limitant les aménagements dans une zone qui offre d'ores et déjà un paysage de parc à l'est - les constructions sont envisagées sur un ancien terrain de sport, à 25m du chemin existant et 75 m du parking. La zone N est quant à elle étendue et renforcée à l'ouest. Le re-délimitation des EBC est cohérente avec la réalité du terrain. De plus, le site appartient au périmètre de protection des abords de MH et au site inscrit du Vexin français : toute construction devra donc faire l'objet d'un avis de l'ABF.

En revanche, je vois que le règlement est également modifié pour permettre l'aménagement en zone NI d'aires de stationnement ouvertes au public : quel est le rapport avec le projet qui justifie la mise en compatibilité ? Des nouveaux parkings sont-ils prévus dans la zone NI ? De tels aménagements, qui ne sont pas justifiés dans le présent dossier, peuvent contrevenir aux objectifs de préservation du site. Ces questions méritent à mon sens d'être soulevées lors de la réunion du 07/06.

Bien cordialement,

**Arnaud RABOUTET**

Inspecteur des sites du Val-d'Oise  
Service nature et paysage

# Réponse :

Concernant la réglementation ; l'article 12 du règlement renvoie à l'annexe 3 qui prévoit :

## **12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

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

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

### **Observation lors de la réunion.**

Le stationnement est réalisé à l'entrée du site, il n'est pas prévu de réaliser de stationnement imperméable dans le projet.

Le stationnement est réalisé sur les pelouses et reste cantonné à l'entrée du site lors des évènements ponctuels.

Le stationnement pour la maison de gardien sera matérialisé à l'entrée du site, sur les pelouses dédiées au stationnement.

L'article 2 de la zone NI autorisant les aires de stationnement ouvertes au public sera modifié de la façon suivante : « sont autorisées les aires de stationnement enherbées ouvertes au public à l'entrée du site ».

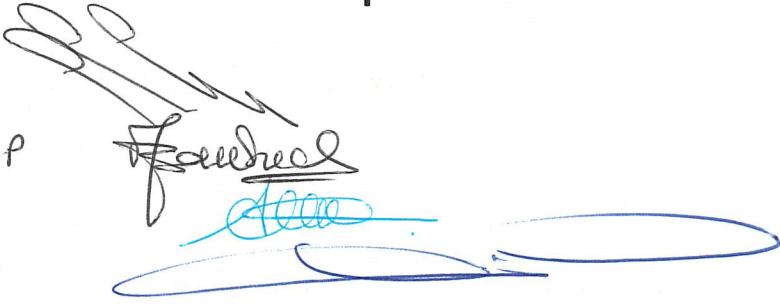


- Pas d'observation complémentaire de la chambre d'agriculture
- DDT : Attention à bien motiver la déclaration de projet sur le caractère d'intérêt général.

Il devra être ajouté page 15 que le site accueille des projets d'intérêts collectifs et d'intérêt général (manifestations locales, culturelles, éducatives liées à la présence d'un site archéologique, et d'un site de découverte de la nature, et des centres de loisirs)

Le procès verbal devra être annexé lors de l'enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité sera soumis à la CDPENAF

# Noms, organisme et Signature des présents

LERÉBOUR	Olivier	chambre d'agriculture	
BANBUCK	Narizza	DDT 95 / SEAAI / PENBP	
SOARES	Sandrine	DDT 95 / SVAD / PU	
GUIARD	Nichel	CC VERIN CENTRE	
Ledoux	Arnaud	DDT 95 / SEAAI / PENBP	
VALLET	Emilie	Maire de Nucourt	
LETTERCIER	Séverine	ATELIER LIGUES	