

Commune de *Sagy*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

# Règlement

Document de travail (version du 25 avril 2018)

## **Mairie de Sagy**

1, rue de la Mairie 95 450 Sagy

Tel : 01 34 66 39 40

mairie.sagy@orange.fr

## Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>Lexique</b> .....	<b>5</b>
<b>Dispositions générales</b> .....	<b>7</b>
<b>Section 1 – Zone urbaine Ua</b> .....	<b>10</b>
Ua 1. Destination des constructions, l’usage des sols et les natures d’activité.....	10
Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	11
Ua 3. Équipement et réseaux.....	20
<b>Section 2 – Zone urbaine Ub</b> .....	<b>22</b>
Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité .....	22
Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	23
Ub 3. Équipement et réseaux .....	31
<b>Section 3 – Zone urbaine Ui</b> .....	<b>33</b>
Ui 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité .....	33
Ui 3. Équipement et réseaux .....	39
<b>Section 4 – Zone à urbaniser AU</b> .....	<b>40</b>
<b>Section 5 – Zone naturelle N</b> .....	<b>41</b>
N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	41
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	45
N 3. Équipement et réseaux .....	55
<b>Section 6 – Zone agricole A</b> .....	<b>57</b>
A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	57
A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	59
A 3. Équipement et réseaux .....	67
<b>Annexes</b> .....	<b>69</b>

## Introduction

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Sagy. Le territoire communal est divisé en zones qui figurent au plan de zonage :














- les zones urbaines : la zone urbaine Ua, secteur ancien, à caractère minéral ; la zone urbaine Ub, secteur récent, à caractère jardiné ; la zone urbaine Ui, à destination des activités artisanales et industrielles et la zone AU destinée à être ouverte à l'urbanisation ;
- les zones agricoles : la zone agricole A, dont la vocation est d'accueillir la construction de bâtiments agricoles ; la zone agricole Am, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit ; la zone agricole Ap, d'intérêt paysager ;
- les zones naturelles : la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysager, **qui comprend un secteur Nho sur l'activité horticole à Saillancourt et un secteur Nr sur les stations-essence le long de la RD 14** ; et la zone naturelle humide NzH, de grande sensibilité environnementale

Le plan de zonage comporte également :

- les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les emplacements réservés ;
- les rez-de-chaussée commerciaux dont la destination est protégée ;
- les franges agricoles ;
- les franges humides ;
- les axes de ruissellement ;
- les espaces boisés classés (EBC) ;
- les lisières inconstructibles des massifs boisés de plus de 100 hectares.
  
- Les éléments du patrimoine paysager à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - les garennes et remises ;
  - les prairies ;
  - les pelouses calcicoles ;
  - les parcs et jardins ;
  - les étangs et mares ;
  - les marais ;
  - les haies ou alignements d'arbres ;
  - les chemins et bandes enherbées ;
  - les talus
  - les arbres remarquables.
  
- Les éléments du patrimoine à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
  - des bâtiments qui se distinguent par leur qualité architecturale ;
  - des éléments qui participent à la structure urbaine (linéaires de bâtiment et murs remarquables) ;
  - des bâtiments qui participent de l'identité communale et de la mémoire collective locale.
  - les éléments du petit patrimoine.

## Légende des schémas

Les schémas du règlement sont illustratifs.

	Construction existante		Zone agricole (A, Am et Ap)		Frange humide
	Nouvelle construction		Zone naturelle (N)		Frange agricole
	Extension		Zone naturelle humide (Nzh)		Orientation solaire
	Annexe				Cercle de 8 m. non bâti, traité en pleine terre
	Sens du faitage				
	Abri de jardin				

## Lexique<sup>1</sup>

**Abri pour animaux** : Petite construction destinée à l'abri des animaux

**Abri de jardin** : Petite construction destinée à l'abri du matériel de jardin d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>.

**Annexe** : Construction d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle apporte un complément de fonctionnalité mais sans accès direct depuis la construction principale.

**Clôture** : Ouvrage qui clôt un terrain et sert à délimiter deux propriétés privées et / ou une propriété privée et l'emprise publique

**Construction** : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme, en surface ou en sous-sol

**Construction principale** : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol** : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension** : Agrandissement de la construction existante dont toutes les dimensions inférieures à celle-ci, présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** : Ensemble des parois extérieures d'un bâtiment ou d'une construction, hors toiture ; intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

**Modénature** : Proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement de la façade d'un édifice.

**Unité foncière** : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

---

<sup>1</sup> D'après le lexique national de l'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – fiche technique 13).

**Tableau de définition de la destination des constructions<sup>2</sup>**

Destinations	Sous-destinations	Définitions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime
	exploitation forestière	Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries
<b>Habitation</b>	logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel ; « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (yourte), chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts
	hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (résidence étudiante, foyer de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, CHR, CADA)
<b>Commerce et activités de services</b>	artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épicerie, supermarché, point permanent de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisé pour l'accès en automobile,...) ; Artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services (boulangerie, charcuterie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure,...)
	restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
	commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels, notamment les grossistes
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ; constructions permettant l'accomplissement de prestations de service (banque, assurance, agence immobilière, agence de location de véhicule, magasin de téléphonie mobile, salle de sport privée, spa,...)
	hébergement hôtelier et touristique	Hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (résidence et village de tourisme, bâtiments nécessaires aux campings et des parcs résidentiels de loisirs,...)
	cinéma	Constructions nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État) ; constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires,...) ; bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF,...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, VNF,...) ; maisons de services publics
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrière automobiles, dépôt de transports en communs, stations d'épuration,...) ; constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et locaux techniques nécessaires (transformateur électrique, construction permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques,...)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grande école,...) ; établissements d'enseignement professionnels et techniques ; établissements d'enseignement et de formation pour adultes ; hôpitaux ; cliniques ; maisons de convalescence ; maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »)
	salles d'art et de spectacles	Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras,...
	équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stade, gymnase, piscine municipale)
	autres équipements	Autres équipements dont la fonction et l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fêtes, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, accueillir les gens du voyage
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...)
	entrepôt	Constructions dédiées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centre de données,...)
	bureau	Constructions destinées au travail tertiaire ; sièges sociaux des entreprises privées ; établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale
	centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions (centres et les palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths,...)

<sup>2</sup> D'après l'arrêté du 10 novembre 2016 (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

## Dispositions générales

### Protection des monuments historiques

La commune est concernée par un édifice protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Il s'agit de l'église la Villeneuve-Saint-Martin à Ableiges (inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 20/11/1961).

Dans le périmètre de protection de ce monument historique, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

### Protection des sites inscrits

Le territoire communal est compris en totalité dans le site inscrit « Vexin français » (arrêté du 19/06/1972). En site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) émet un avis simple sur les permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable ainsi qu'un avis conforme sur les permis de démolir afin d'éviter la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. L'inspecteur des sites de la DRIEE peut, le cas échéant, instruire les dossiers au côté de l'ABF.

### 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 hectares sera proscrite.

### Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan de zonage et listés dans le tableau des emplacements réservés.

La construction est interdite sur les terrains concernés par un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'un emplacement réservé peut exiger son acquisition par la collectivité ou le service public bénéficiaire.

## Prise en compte des risques naturels

### Risques de mouvements de terrain

*Risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes ou non par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques (PPR)*

La commune est concernée par plusieurs carrières souterraines abandonnées couvertes ou non par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques (PPR). À l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions\*, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

*Risques liés à la dissolution naturelle du gypse*

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

*Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – Aléas retrait / gonflement des argiles*

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. La carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux, annexée au présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions\*, installations ou autres formes d'utilisation du sol (voir la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du PLU).

*Risques de mouvement de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles*

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes des sols et du sous-sol, annexée au présent règlement, localise les secteurs géographiques, présentant des risques de mouvement de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

### Risques d'inondations

La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies avec ruissellement causant des débordements du réseau de collecte des eaux pluviales. Tout projet d'urbanisation doit prendre en compte le risque d'inondation. La non imperméabilisation des sols ainsi que le stockage, l'infiltration et le recyclage des eaux pluviales doivent être privilégiés.



## Prise en compte des risques technologiques

### *Les canalisations de transport de matières dangereuses*

Le territoire communal est concerné par la présence de canalisations de transport d'hydrocarbures en bordure de commune. L'arrêté du 5 mars 2014 remplaçant celui du 4 août 2006, précise que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine. Dans la zone justifiant vigilance et information, une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Section 1 – Zone urbaine Ua

### Ua 1. Destination des constructions, l’usage des sols et les natures d’activité

#### Ua 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions\* destinées à accueillir une exploitation agricole, une activité d’artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas nuisances aux habitations.

## Ua 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

*Protéger et développer la diversité commerciale du village*

- La destination commerciale du rez-de-chaussée de la construction\* identifiée au plan de zonage est protégée au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

*Permettre la création de logements accessibles*

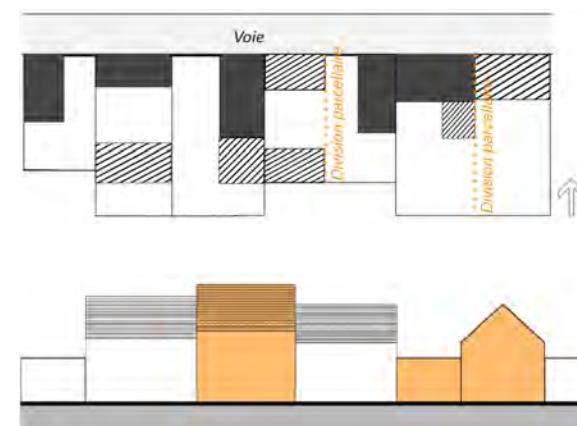
- Les programmes de construction de plus de 5 de logements comprendront au minimum 20% des logements conventionnés.

## Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

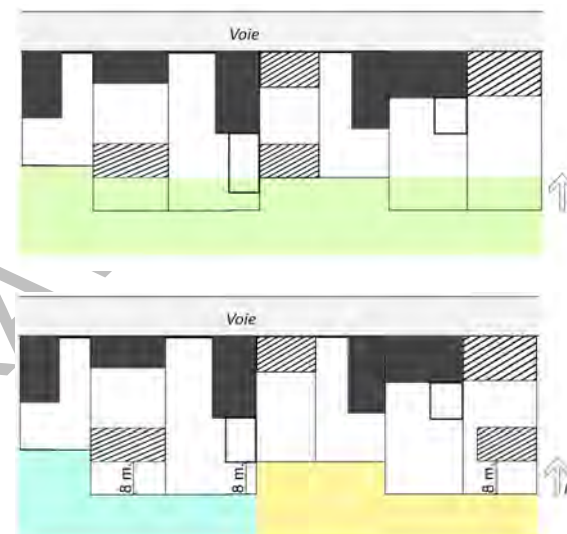
### Ua 2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

*Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions\* afin de préserver ou de faire évoluer la morphologie du tissu urbain*

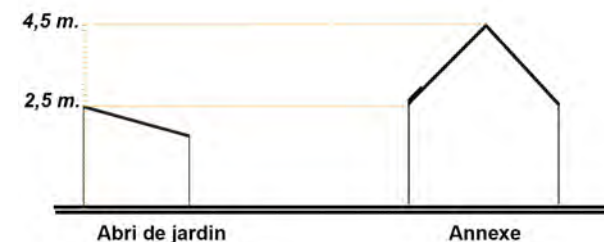
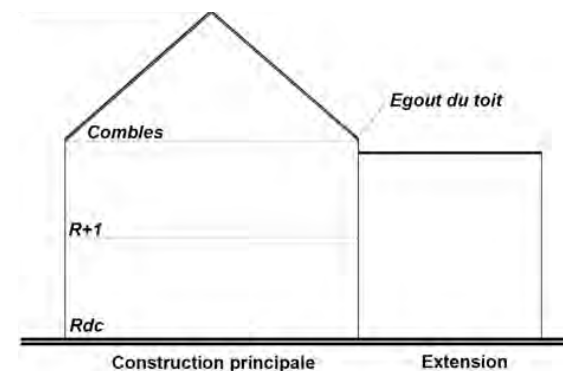
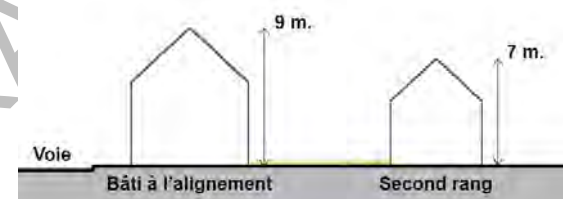
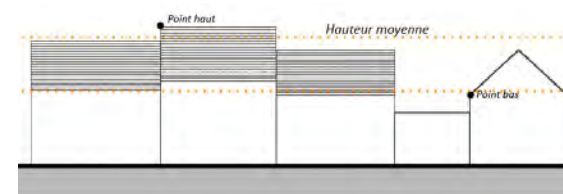
- En Ua, les constructions\* principales, les annexes\* et les abris de jardin\* s'implantent à l'alignement de la voie ou sur au moins une limite latérale.
- En cas d'implantation des constructions\* en retrait d'alignement, l'alignement est marqué un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre marque l'alignement.



- Lorsque la parcelle est classée en partie en Ua et en partie en N, les constructions\* principales, les annexes\* et les abris de jardin\* peuvent s'implanter sur cette limite.
- Lorsque la parcelle est classée en partie en Ua et en partie en N, les extensions\* des constructions\* principales implantées en Ua peuvent s'implanter en N.
- Lorsque la parcelle classée en Ua est en limite de la zone A ou de la zone Nzh, toute nouvelle construction\* (constructions\* principales, annexes\* et abris de jardin\*) ainsi que les extensions\* des constructions existantes\* doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
- Aucune construction\* ne peut être implantée dans les franges humides identifiées au plan de zonage.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux modifications, transformations, extensions\* et surélévations de constructions existantes\* ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ;
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



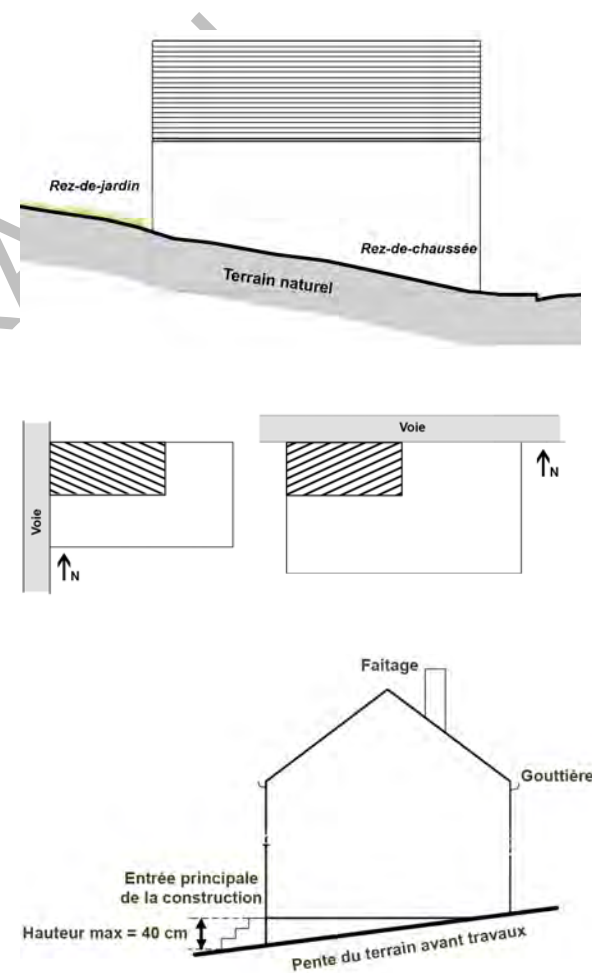
- La hauteur des constructions principales\* implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. Elle est de 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des constructions\* principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction\* à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevée si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.
- La hauteur des annexes\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris de jardin\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



## Ua 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords

- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Dans la mesure du possible, les constructions\* seront parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction\*.



*Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions\* et protéger le patrimoine*

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
  - à la continuité bâtie du village,
  - à la volumétrie générale,
  - à la nature et à la forme des percements.
- L'aspect général des constructions\* et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions\* écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Volume bâti*

- Les nouvelles constructions\* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

*Façade\**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures\* (éléments d'ornement des façades\*, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants sont interdits en façade\*.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.

## Toiture

Pour les constructions principales\* :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage\* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage\* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction\*. **Seules les constructions à destination d'exploitation agricole peuvent avoir une pente de toiture plus faible.**

Pour les extensions\*, les annexes\* et abris de jardin\* :

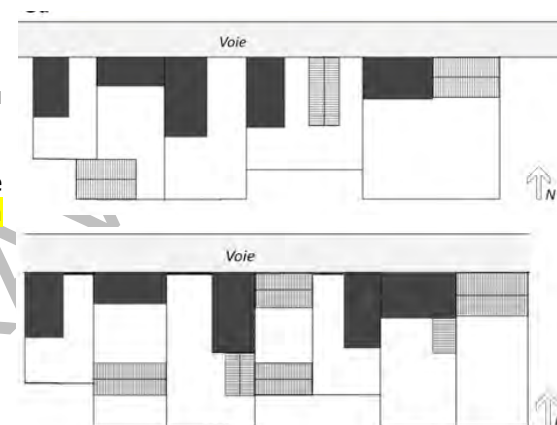
- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction\* principale
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions\* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade\* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes sont :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.

## Clôtures

- Les clôtures\* doivent éviter la multiplicité des matériaux et tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti.
- Les clôtures\* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique doivent être composées soit d'un mur en moellon apparent rejointoyé ou recouvert d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2 mètres, soit d'un mur bahut en moellon apparent rejointoyé ou enduit, d'une hauteur minimum d'un mètre, surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive.
- Les clôtures\* sur les autres limites doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres, et composées d'un mur plein ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures\* doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine



### Éléments techniques

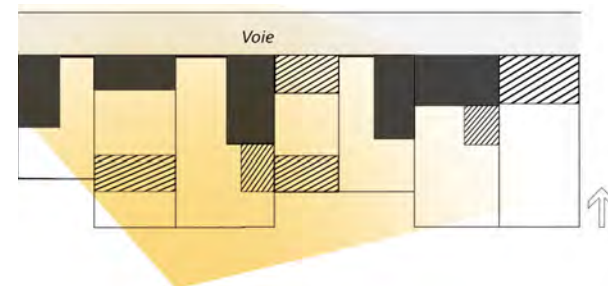
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### Éléments du patrimoine à protéger

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir Document des Éléments du Patrimoine à Protéger).

### Assurer la qualité environnementale des constructions\*

- Les nouvelles constructions\* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades\* principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions\* limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).



### Ua 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

*Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie*

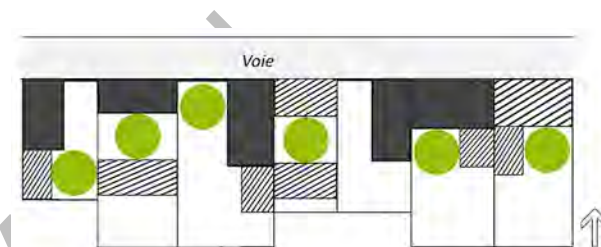
- En cas de nouvelle construction\* sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.

*Protéger les éléments du patrimoine paysager*

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir Document des éléments du patrimoine à protéger)

*Répondre aux enjeux environnementaux*

- Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
  - dans les constructions\* existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - aucune nouvelle construction\* n'est autorisée ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures\* composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).
- Les clôtures\* doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.



#### Ua 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière\* de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat.

##### *Stationnement des véhicules*

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux aires de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

##### *Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Ua 3. Équipement et réseaux

### Ua 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### *Desserte et accès*

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

#### *Collecte des déchets*

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### Ua 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

#### *Eau potable*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension\* d'une construction existante\*.

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### *Électricité et communications numériques*

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions\*.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

## Section 2 – Zone urbaine Ub

### Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Ub 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements	X		
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions\* destinées à accueillir une activité d'exploitation agricole, d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations.

#### Ub 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

##### Permettre la création de logements accessibles

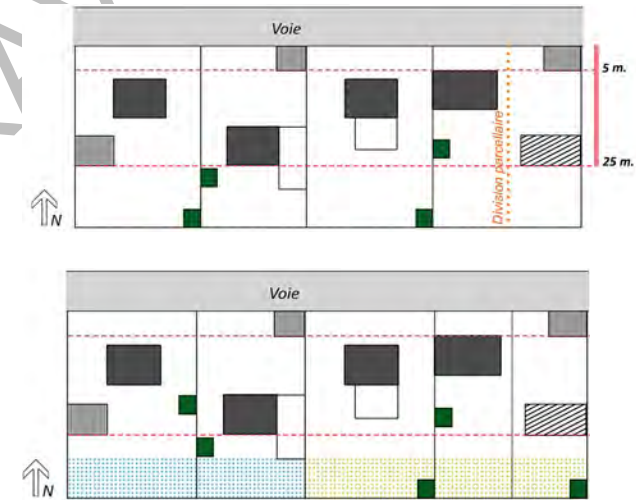
- Les programmes de construction de plus de 5 de logements comprendront au minimum 20% des logements conventionnés.

## Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

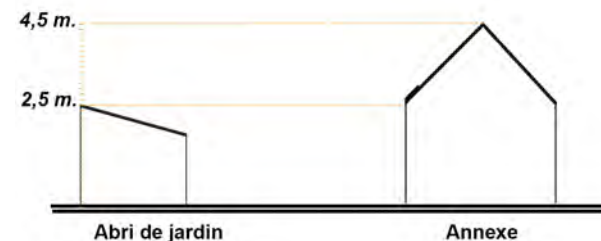
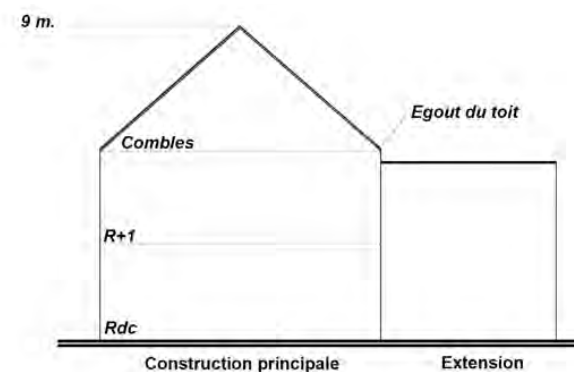
### Ub 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver et de faire évoluer la morphologie du tissu urbain

- Les constructions principales\* s'implantent en retrait d'au moins 5 mètres de la voie ou de l'emprise publique.
- Les constructions principales\* et les annexes\* s'implantent à 25 mètres maximum de la voie ou de l'emprise publique. Au delà de la bande des 25 mètres des voies ou emprises publiques, seuls les extensions des constructions principales\*, les abris de jardins\* et les piscines sont autorisés.
- Les constructions principales\*, les extensions\*, les annexes\* et les piscines ne doivent pas être implantées dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage. Seuls les abris de jardin\* sont autorisés dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage.
- Aucune construction ne peut être implantée dans les franges humides identifiées au plan de zonage.
- Les constructions principales\*, les annexes\* et les abris de jardin\* doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux modifications, transformations, extensions\* et surélévations de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ;
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



- La hauteur des constructions principales\* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction\* à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevée si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.
- La hauteur des annexes\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris de jardin\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

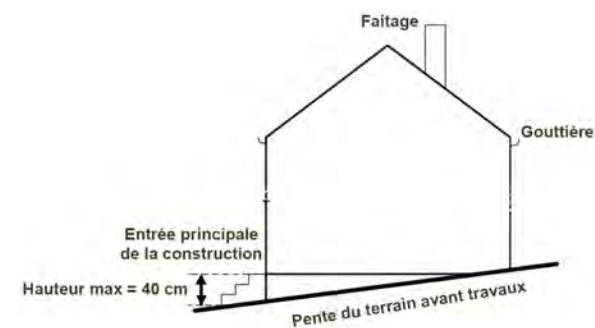
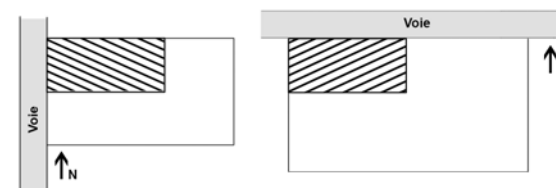
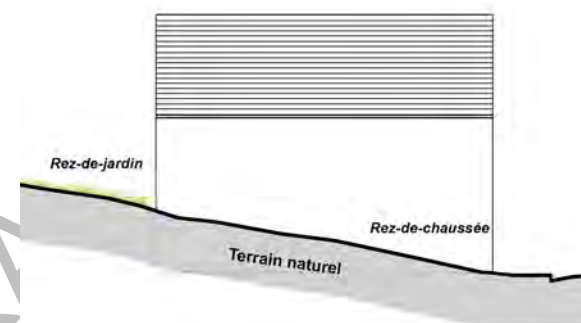




## Ub 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords

- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Dans la mesure du possible, les constructions\* seront parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction\*.



*Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions\* et protéger le patrimoine*

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
  - à la continuité bâtie du village,
  - à la volumétrie générale,
  - à la nature et à la forme des percements.
- L'aspect général des constructions\* et des clôtures\* doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions\* écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Volume bâti*

- Les nouvelles constructions\* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

*Façade\**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures\* (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants sont interdits en façade\*.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.

## Toiture

Pour les constructions principales\* :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction\*. **Seules les constructions à destination d'exploitation agricole peuvent avoir une pente de toiture plus faible.**

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

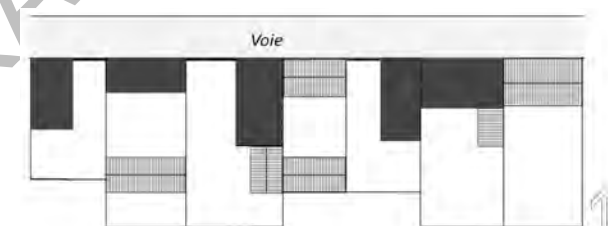
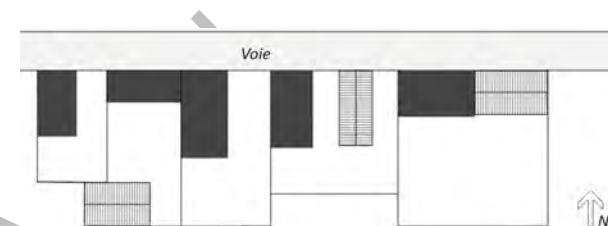
- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction\* principale
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions\* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade\* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.

## Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent éviter la multiplicité des matériaux et tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti.
- Les clôtures\* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique doivent être composées soit d'un mur en moellon apparent rejointoyé ou recouvert d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2 mètres, soit d'un mur bahut en moellon apparent rejointoyé ou enduit, d'une hauteur minimum d'un mètre, surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive.
- Les clôtures\* sur les autres limites doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres, et composées d'un mur plein ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

- Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l’emprise publique, les clôtures\* doivent être composées d’une haie vive ou d’un grillage doublé d’une haie vive à l’exception des clôtures classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme qui dérogent à la règle.
- Dans les franges agricoles ou humides, identifiées au plan de zonage, les clôtures\* doivent être composées d’une haie vive ou d’un grillage doublé d’une haie vive, à l’exception des clôtures classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme qui dérogent à la règle.

#### Éléments techniques

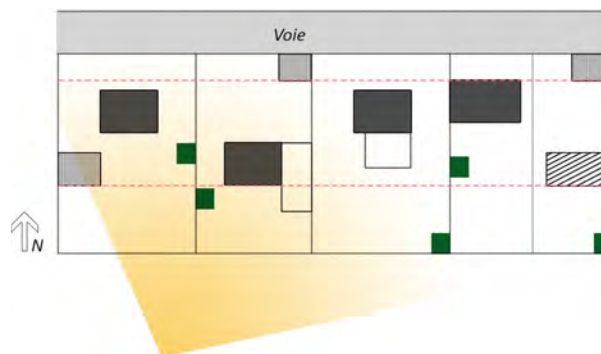
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l’alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

#### Éléments du patrimoine à protéger

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme (voir Document des Éléments du Patrimoine à Protéger).

#### Assurer la qualité environnementale des constructions\*

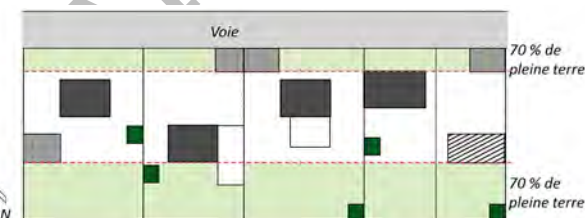
- Les nouvelles constructions\* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions\* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie.
- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- L’utilisation des sources d’énergies renouvelables est privilégiée dans les constructions\* (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l’intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d’Oise, annexée au présent règlement).



## Ub 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- L'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 35% de l'unité foncière\* de l'opération.
- 70% de la surface entre la voie et la construction\* doivent être traités en pleine terre.
- Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique, 70% de la surface non bâtie doivent être traités en pleine terre.



Protéger les éléments du patrimoine paysager

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir Document des éléments du patrimoine à protéger)

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
  - dans les constructions existantes\*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - aucune nouvelle construction\* n'est autorisée ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures\* composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).
- Les clôtures\* doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.

## Ub 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière\* de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat.

### *Stationnement des véhicules*

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux aires de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### *Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Ub 3. Équipement et réseaux

### Ub 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### *Desserte et accès*

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

#### *Collecte des déchets*

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### Ub 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

#### *Eau potable*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante\*.

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### *Électricité et communications numériques*

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions\*.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.



## Section 3 – Zone urbaine Ui

### Ui 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Ui 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			X
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements			
	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureaux	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions à destination de logements sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité industrielle (gardiennage et surveillance des locaux).

#### Ui 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## Ui 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Ui 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver et de faire évoluer la morphologie du tissu urbain

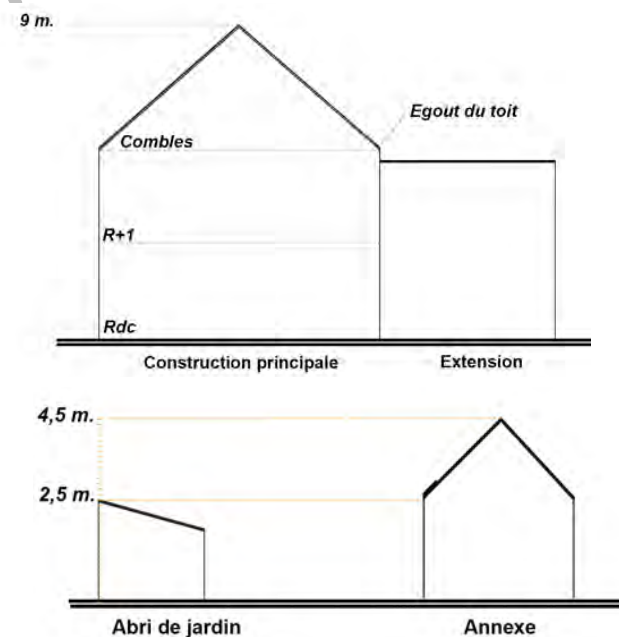
- L'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière\*.

Construction à destination d'artisanat et de commerces de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux

- La hauteur des constructions limitée à 12 mètres au point le plus élevé.

Construction à destination de logements

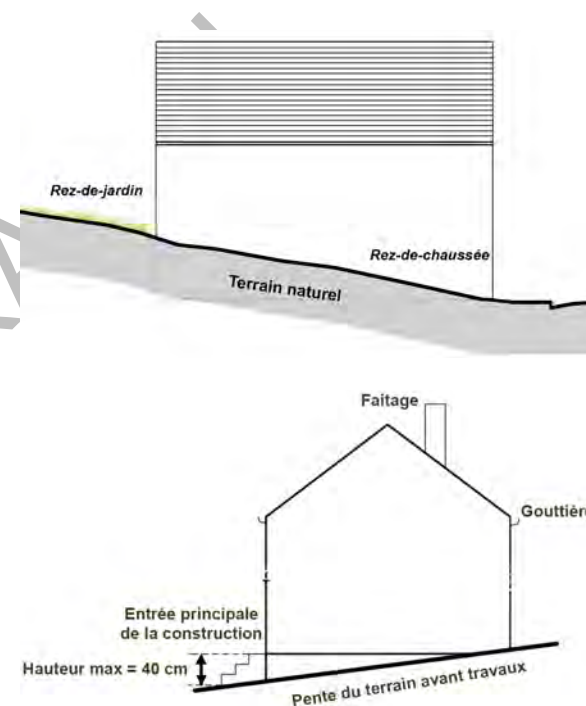
- La hauteur des constructions principales\* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction\* à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevée si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.
- La hauteur des annexes\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris de jardin\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



## Ui 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords

- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Pour les constructions à destination de logement, les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.



### Assurer la qualité architecturale des constructions\* et protéger le patrimoine bâti

#### Constructions à destination de commerces et d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur blanc vif est interdite.
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### *Constructions\* à destination de logements*

- L'aspect général des constructions\* et des clôtures\* doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale aux constructions\* écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

#### *Volume bâti*

- Les nouvelles constructions\* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

#### *Façade\**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures\* (éléments d'ornement des façades\*, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants sont interdits en façade\*.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.

#### *Toiture*

Pour les constructions principales\* :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faitage\* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et, dans la mesure du possible, parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Le degré de pente pris entre le faitage\* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction\*.

Pour les extensions\* :

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale\*.
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions principales\* et les extensions\* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade\* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

#### Clôtures\*

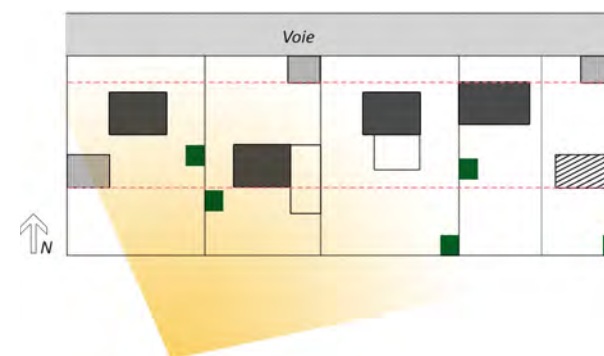
- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

#### Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

#### Assurer la qualité environnementale des constructions\*

- Pour les constructions\* à destination de logement, les nouvelles constructions\* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades\* principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions\* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- Les constructions\* doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).



### Ui 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

*Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie*

- Les abords des constructions\* à usage de commerces et d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Répondre aux enjeux environnementaux*

- Aucune construction n'est autorisée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage.
- Dans la mesure du possible, les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive plantée d'essences locales (palette d'essences recommandées en annexe) à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

### Ui 2. 4. Stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière\* de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat.

*Stationnement des véhicules*

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux aires de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

*Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Ui 3. Équipement et réseaux

### Ui 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### *Desserte et accès*

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

#### *Collecte des déchets*

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### Ui 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

#### *Eau potable*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante\*.

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### *Électricité et communications numériques*

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions\*.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

### **Section 4 – Zone à urbaniser AU**

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation lorsqu'elle sera desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité). L'urbanisation sera soumise aux principes déterminés par l'OAP du chemin de la Messe.



## Section 5 – Zone naturelle N

### N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### N 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### En zone naturelle N

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Seules les extensions\* des constructions existantes\* à destination de logement sont autorisées. L'extension\* d'une construction existante\* ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont également autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> par hectare.

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable.

**En secteur naturel Nho**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées uniquement si elles sont en lien avec l'activité agricole existante.

**En secteur naturel Nr**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Seules les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec l'activité existante.

**En zone humide Nzh**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			X
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements			X
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les abris pour animaux sont autorisés sous condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> par hectare.

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable.

**1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N 2.1. Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions

Assurer l’intégration urbaine et paysagère des constructions\*

#### En N

- L’emprise au sol\* des extensions\* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction\* à laquelle elle s’adosse dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum. L’extension\* d’une construction existante\* n’est autorisée qu’une seule fois à partir de la date d’approbation du PLU.
- La hauteur des extensions\* ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction\* à laquelle elle s’adosse.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

#### En Nho

- L’emprise au sol des constructions\* est limitée à 10%.
- Les nouvelles constructions\* s’implantent à au moins 15 mètres de la voie.
- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus élevé.

#### En Nr

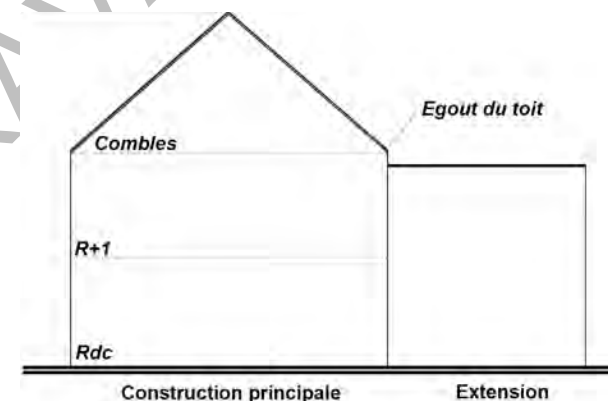
- L’emprise au sol\* des extensions\* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction\* à laquelle elle s’adosse dans une limite de 40 m<sup>2</sup> maximum. L’extension\* d’une construction existante\* n’est autorisée qu’une seule fois à partir de la date d’approbation du PLU.
- La hauteur des extensions\* ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction\* à laquelle elle s’adosse.

#### En Nzh

- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

- aux reconstructions à l’identique ;
- aux équipements d’intérêt collectif et services publics.



## N 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### En N

#### Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords

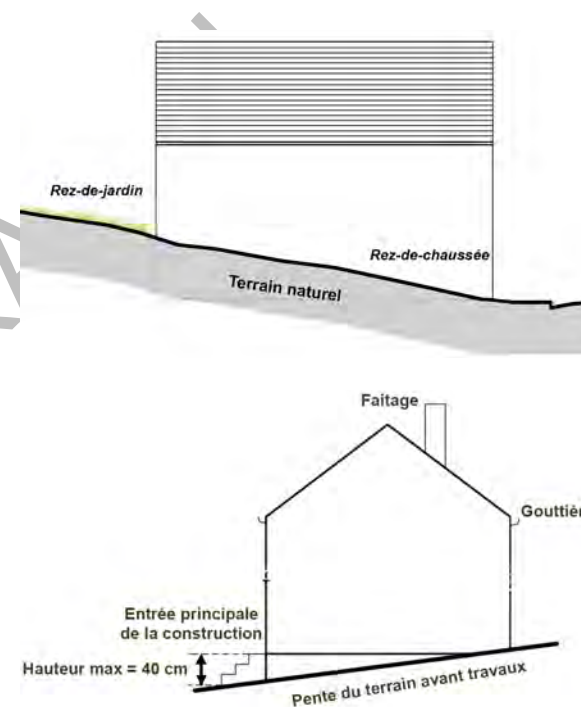
- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

#### Assurer la qualité architecturale des constructions\* et protéger le patrimoine bâti

- L'aspect général des constructions\* et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions\* écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Façade\*

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures\* (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants sont interdits en façade\*.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.



### Toiture

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale\*
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.
- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade\* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



### Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures\* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

### Éléments techniques

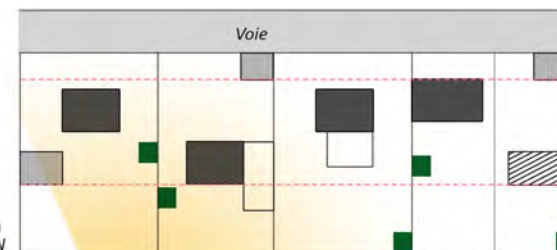
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### Éléments du patrimoine à protéger

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir Document des Éléments du Patrimoine à Protéger).

*Assurer la qualité environnementale des constructions\**

- Les constructions\* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades\* principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les constructions\* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés en partie basse de la toiture, de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).



DOCUMENT DE TRAVAIL



## **En Nho**

### **Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords**

- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

### **Assurer la qualité architecturale des constructions\* et protéger le patrimoine bâti**

- L'aspect général des constructions\* et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère naturelle de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Volumes**

- Les nouvelles constructions\* seront de forme simple. Le plan rectangulaire sera privilégié.

### **Façades\***

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur blanc vif est interdite.

### **Toiture**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### **Éléments techniques**

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique

### **Clôture**

- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

### **Assurer la qualité environnementale des constructions\***

- Les nouvelles constructions\* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- Les constructions\* doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).

## En Nr

### Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords

- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

### Assurer la qualité architecturale des constructions\* et protéger le patrimoine bâti

- L'aspect général des constructions\* et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère naturelle de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Façade\*

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.

### Toiture

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale\*
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.

### Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique

### Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

### Assurer la qualité environnementale des constructions\*

- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- Les constructions\* doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).

## **En Nzh**

*Assurer la qualité architecturale des constructions\* et protéger le patrimoine bâti*

- L'aspect général des constructions\* et des clôtures\* doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions\* écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Façade\**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures\* (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants sont interdits en façade\*.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.

### Toiture

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage\* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et, dans la mesure du possible, parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Le degré de pente pris entre le faîtage\* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction\*.
  
- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade\* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
  
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

### Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures\* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

### Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

*Assurer la qualité environnementale des constructions\**

- Les matériaux bio-sourcés sont privilégiés.
- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).

## N 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

### **En N, Nho et Nzh**

*Protéger les éléments du patrimoine paysager*

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir Document des éléments du patrimoine à protéger)

*Répondre aux enjeux environnementaux*

- Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
  - dans les constructions existantes\*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - aucune nouvelle construction\* n'est autorisée ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures\* doivent être plantées d'essences locales (palette d'essences locales recommandées en annexe du règlement).

### **En Nho**

*Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie*

- Les abords des constructions\* à usage de commerces et d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## N 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière\* de l'opération.

### En N

#### *Stationnement des véhicules*

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux aires de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.

#### *Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### En Nho

#### *Stationnement des véhicules*

- Chaque nouvelle construction doit prévoir le nombre de places de stationnement automobiles correspondant aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

#### *Stationnement des cycles*

- Chaque nouvelle construction doit prévoir le nombre de places de stationnement pour les cycles correspondant aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### En Nzh

Sans objet

## N 3. Équipement et réseaux

### N 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### *Desserte et accès*

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

#### *Collecte des déchets*

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### N 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

#### *Eau potable*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante\*.

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### *Électricité et communications numériques*

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions\*.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

DOCUMENT DE TRAVAIL



## Section 6 – Zone agricole A

### A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### A 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### En zone agricole A et Am

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			X
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements			X
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions\* à destination de logement sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Les extensions\* des constructions existantes\* sont également autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup>. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. La construction d'une annexe n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Les abris pour animaux sont également autorisés à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> par hectare.

**En secteur agricole Ap**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			X
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements			X
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**A 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A 2.1. Encadre la volumétrie et l'implantation des constructions

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions\*

#### En A

*Construction\* à destination d'exploitation agricole*

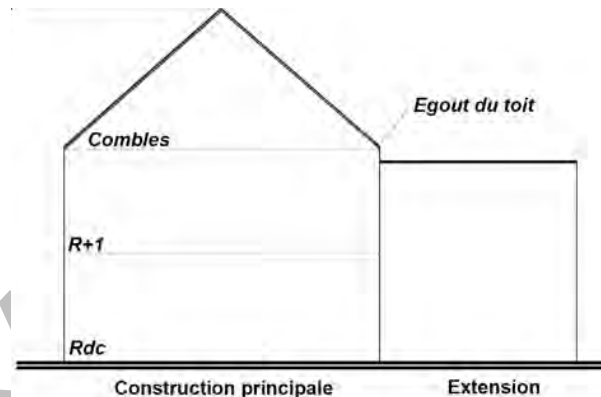
- Les constructions\* ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut.
- Les constructions\* doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
- Les nouvelles constructions\* doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes\* d'une même unité foncière.
- Lorsque la parcelle est en limite de la zone U, les constructions doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
- La hauteur maximale des constructions\* à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



*Construction\* à destination de logements*

- L'emprise au sol\* des constructions\* principales à destination de logement est limitée à 60 m<sup>2</sup>.
- Celle des extensions\* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup>. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions\* doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole.
- Les annexes\* doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction principale\*.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur des constructions principales\* est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse.
- La hauteur des annexes\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### En Am

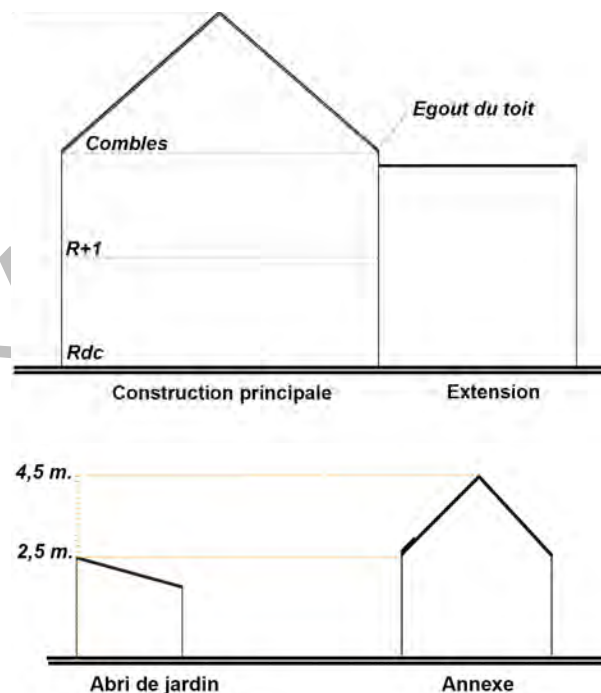
#### Construction à destination d'exploitation agricole

- Les constructions\* ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut.
- Les constructions\* doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
- Les nouvelles constructions\* doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions\* existantes d'une même unité foncière.
- Lorsque la parcelle, est en limite de la zone U, les construction doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite
- L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 60 m<sup>2</sup>, à l'exception des serres dont l'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### Construction\* à destination de logements

- L'emprise au sol\* des constructions\* principales à destination de logement est limitée à 80 m<sup>2</sup>.
- Celle des extensions\* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup>. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions\* doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole.
- Les annexes\* et les abris de jardin\* doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction\* principale.
- La hauteur des constructions\* principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse.
- La hauteur des annexes\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### En Ap

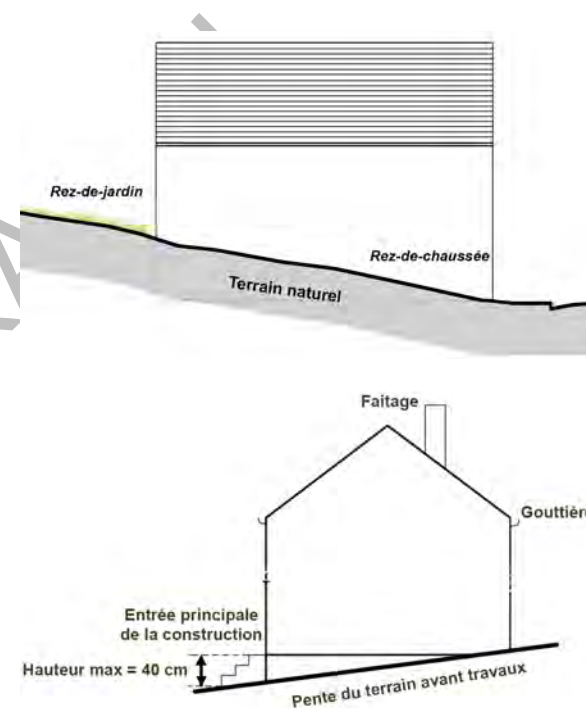
Sans objet

## A. 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### En A et Am

Assurer l'insertion de la construction\* dans ses abords

- L'implantation de la construction\* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Pour les constructions\* à destination de logements, les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.



Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti

Construction\* à destination d'exploitation agricole

- Les nouvelles constructions\* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.
- Les façades\* doivent mettre en œuvre un bardage métallique ou un bardage bois.
- Les couleurs doivent être en harmonie (contrastes doux, ton sur ton) et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels. Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et claires sont proscrites.
- La couleur de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade.

### *Constructions\* à destination de logements*

- L'aspect général des constructions\* et des clôtures\* doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions\* présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale aux constructions\* écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

#### *Volume bâti*

- Les nouvelles constructions\* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

#### *Façade\**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures\* (éléments d'ornement des façades\*, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- Les coffres de volets roulants sont interdits en façade\*.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- Les menuiseries bois seront peintes.

#### *Toiture*

Pour les constructions principales\* :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faitage\* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et, dans la mesure du possible, parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Le degré de pente pris entre le faitage\* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction\*.

Pour les extensions\* :

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale\*.
- Les toitures pourront être monopente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions principales\* et les extensions\* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade\* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.

#### Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

#### Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

#### Éléments du patrimoine à protéger

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir Document des Éléments du Patrimoine à Protéger).



Lucarne en croupe,  
dite à capucine

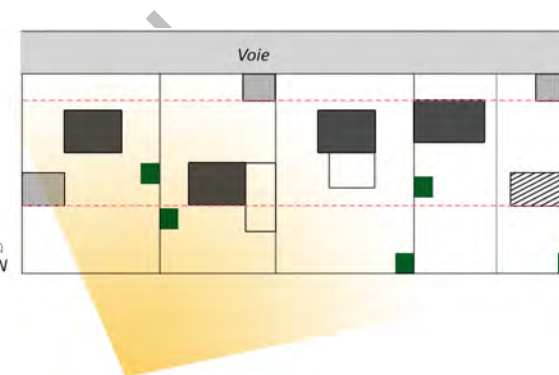


Lucarne à deux pans,  
dite jacobine



*Assurer la qualité environnementale des constructions\**

- Pour les constructions\* à destination de logement, les nouvelles constructions\* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades\* principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions\* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions\* doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade\* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).



**En Ap**

Sans objet.

### A 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

*Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie*

- Les abords des constructions\* à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Protéger les éléments du patrimoine paysager*

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir Document des éléments du patrimoine à protéger)

*Répondre aux enjeux environnementaux*

- Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
  - dans les constructions existantes\*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
  - aucune nouvelle construction\* n'est autorisée ;
  - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures\* doivent être plantées d'essences locales (palette d'essences locales recommandées en annexe du règlement).

### A 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière\* de l'opération.

*Stationnement des véhicules*

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.

*Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## A 3. Équipement et réseaux

### A 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### *Desserte et accès*

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

#### *Collecte des déchets*

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### A 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

#### *Eau potable*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension\* d'une construction existante\* dont la destination implique l'utilisation d'eau potable.

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### *Électricité et communications numériques*

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions\*.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Annexes

- Liste des emplacements réservés
- Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux (à insérer)
- Carte des contraintes du sol et du sous-sol (à insérer)
- Plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise (à insérer)
- Palette végétale d'essences locales pour les clôtures

### Liste des emplacements réservés

N°	Nature	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un accès piéton à la rue du Vaux Persan	Commune	110 m <sup>2</sup>
2	Création d'un équipement public	Commune	500 m <sup>2</sup>
3	Zone d'équipements et de loisirs	Commune	10 000 m <sup>2</sup>
4	Élargissement de la voie	Commune	500 m <sup>2</sup>
5	Création d'un cheminement piétonnier (ancien tacot nord)	Commune	8 750 m <sup>2</sup>
6	Création d'un cheminement piétonnier (ancien tacot sud)	Commune	4 500 m <sup>2</sup>
7	Création d'un cheminement piéton (chemin des Petites Vignes)	Commune	750 m <sup>2</sup>
8	Création de jardins pédagogiques associés au musée de la moisson	Commune	1 050 m <sup>2</sup>

### **Palette végétale d'essences locales pour les clôtures\***

Recommandées par le PNR du Vexin Français

#### **Arbres**

Alisier  
Aulne glutineux  
Charme commun  
Châtaigner  
Chêne pédonculé  
Erable champêtre  
Frêne  
Hêtre  
Cerisier de Sainte-Lucie  
Merisier  
Saulé argenté ou marsault  
Tilleul  
Sorbier des oiseleurs

#### **Arbustes**

Aubépine  
Charme  
Cornouiller  
Églantier  
Framboisier  
Murier  
Noisetier  
Prunellier  
Troène  
Viorne

#### **Arbres fruitiers**

Pommier (Belle de Pontoise, Bénédicte, reinette Abry, Faro, Colapuy, Belle Fille)  
Poirier (Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenne du Comince)  
Cognassier (Champion)  
Prunier (reine-Claude tardive de Chambourcy, Mirabelle de Nancy, Quetsche)  
Cerisier (Montmorency)  
Noyer (Parisienne)