

Commune de *Sagy*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 21/02/2019

Mairie de Sagy

1, rue de la Mairie 95 450 Sagy

Tel : 01 34 66 39 40

mairie.sagy@orange.fr

Sommaire

Introduction	3
Lexique	5
Dispositions générales	7
Section 1 – Zone urbaine Ua	10
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	21
Section 2 – Zone urbaine Ub	23
Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	23
Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
Ub 3. Équipement et réseaux	33
Section 3 – Zone urbaine Ui	35
Ui 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	35
Ui 3. Équipement et réseaux	40
Section 4 – Zone à urbaniser AU	42
Section 5 – Zone naturelle N	43
N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	43
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
N 3. Équipement et réseaux.....	57
Section 6 – Zone agricole A.....	59
A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	59
A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
A 3. Équipement et réseaux	69
Annexes	71

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 plus 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				

Lexique¹

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 m².

Annexe : Construction d'une surface inférieure ou égale à 20 m², implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle apporte un complètement 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.

¹ 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 constructions²

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Exploitation agricole et forestière	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
Habitation	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)
Commerce et activités de services	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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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,...)

² 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. Les bâtiments agricoles dérogent à cette règle.

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 carte et la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du présent règlement).

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.

Section 1 – Zone urbaine Ua

La zone urbaine Ua correspond au cœur historique de la commune. Le bâti est implanté à l'alignement des voies dans une grande compacité. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique du village et des hameaux.

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		
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
	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

Permettre la création de logements accessibles

- Les opérations de 5 logements ou plus doivent comprendre 1 logement conventionné avec l'État par tranche de 5 logements.

Protéger et développer la diversité commerciale du village

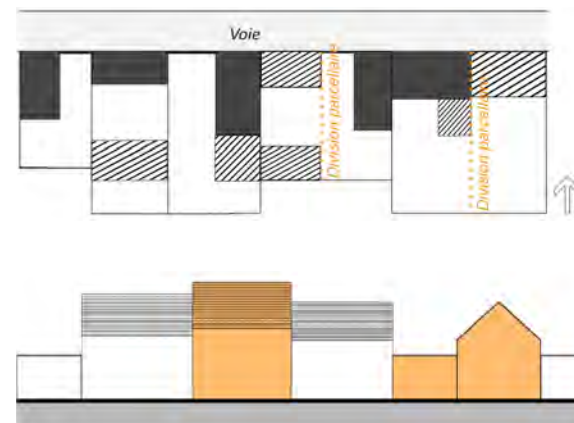
- La destination commerciale du rez-de-chaussée de la construction* identifiée au plan de zonage est protégée au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

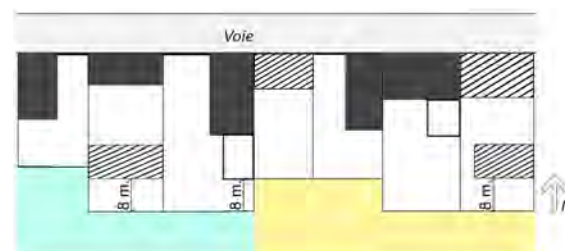
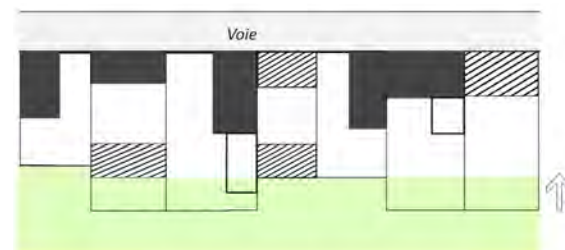
Ua 2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

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

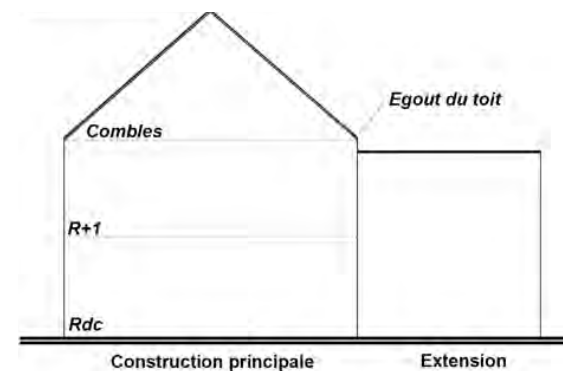
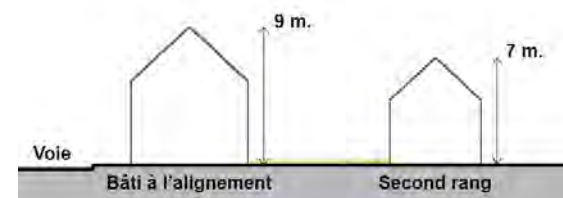
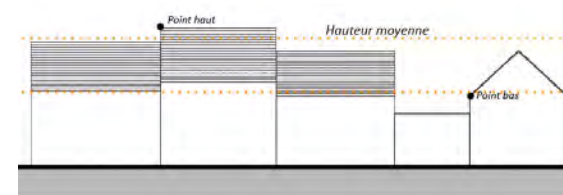
- Les constructions* principales, les annexes* et les abris de jardin* s'implantent à l'alignement de la voie et / ou sur au moins une limite latérale.
- En cas d'implantation des constructions* en retrait d'alignement, l'alignement est marqué un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre marque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



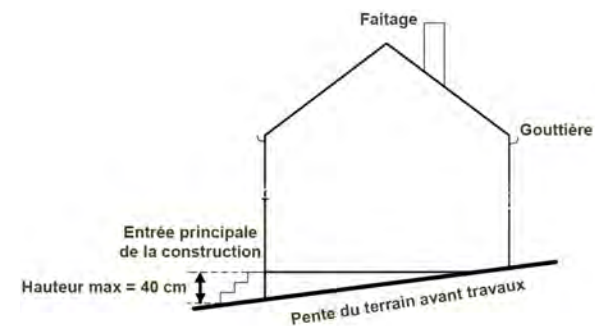
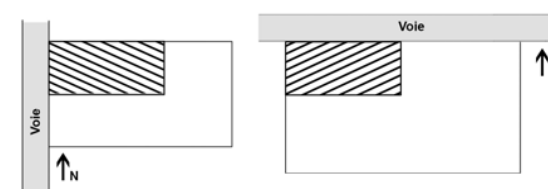
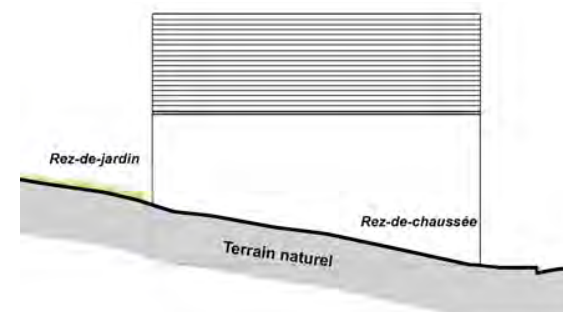
- La hauteur des constructions principales* implantées à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique, à l’égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. 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 la hauteur de l’extension à laquelle elle s’adosse en tout point.
- 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.
- Dans la mesure du possible, les façades recevront des enduits plutôt que des peintures.
- 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* :

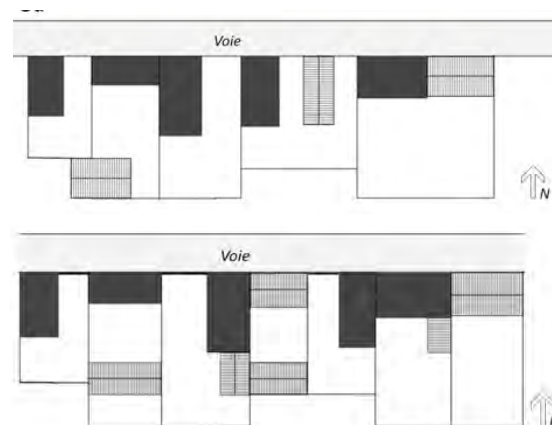
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent 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.
- Les toitures en pente des nouvelles constructions* doivent, dans la mesure du possible, être en petites tuiles de terre cuite.

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. Elles doivent être en nombre limité.
- 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.



Lucarne en croupe,
dite à capucine



Lucarne à deux pans,
dite jacobine

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 rejointé 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 champêtre, plantée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit être souple en finition gris métal ou vert foncé, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type conifère. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.
- Les clôtures identifiées comme éléments du patrimoine à protéger et classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

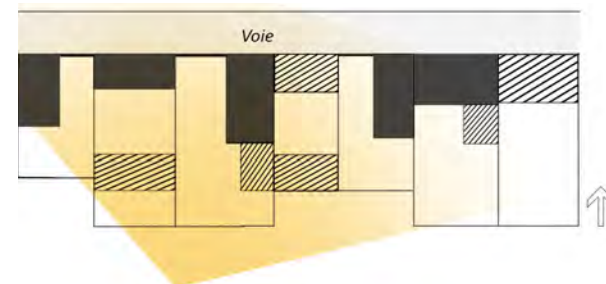
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

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 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

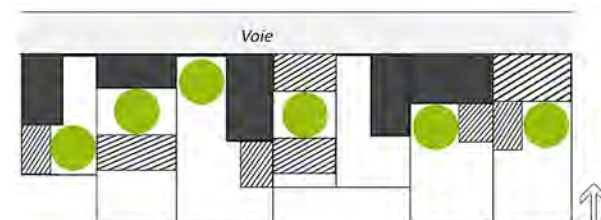
- En cas de nouvelle construction* sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.

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'essences 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, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

La dimension d'une place de stationnement doit être de 2,5 x 5 m.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir 2 places de stationnement par logement et 2,5 places de stationnement par logement pour les opérations de plus de deux logements (arrondi au nombre inférieur).
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 55 m² 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 m² 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 m² 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

La zone urbaine Ub correspond aux extensions pavillonnaires de la commune. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé. La vocation principale de cette zone est l'accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires.

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		
	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* 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

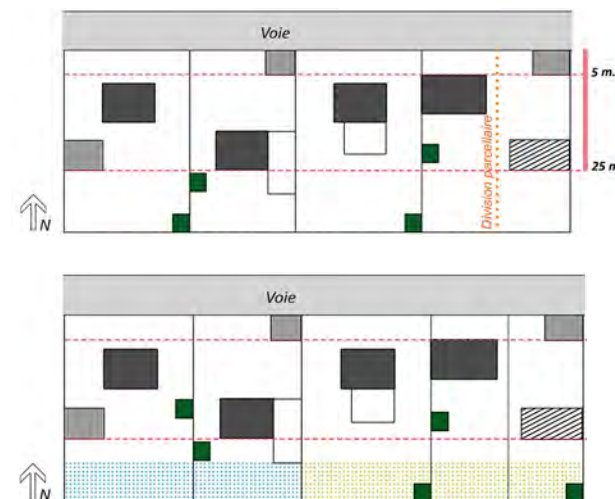
- Les opérations de 5 logements ou plus doivent comprendre 1 logement conventionné avec l'État par tranche de 5 logements.

Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

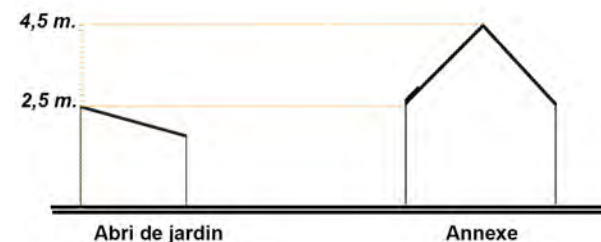
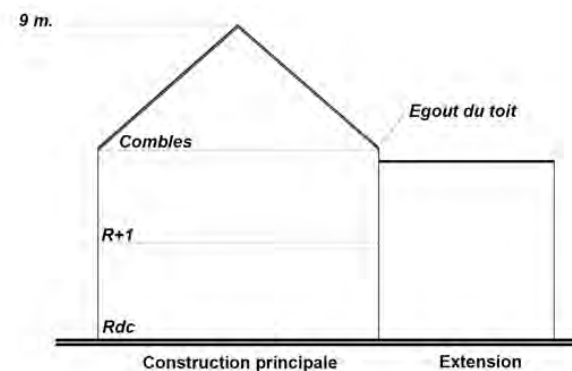
Ub 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

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 publiques.
- Les constructions principales* et les annexes* doivent s'implanter à 25 mètres maximum de la voie ou de l'emprise publiques. Au delà de la bande des 25 mètres de la voie ou emprise 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.



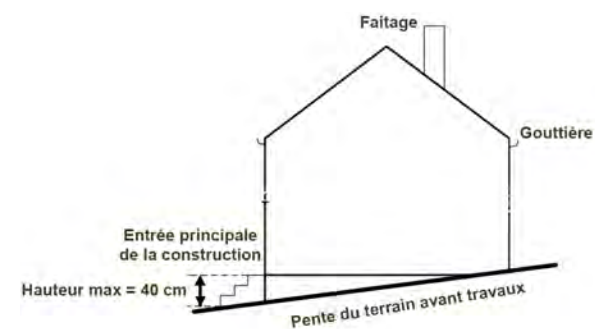
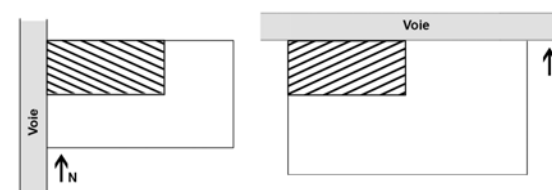
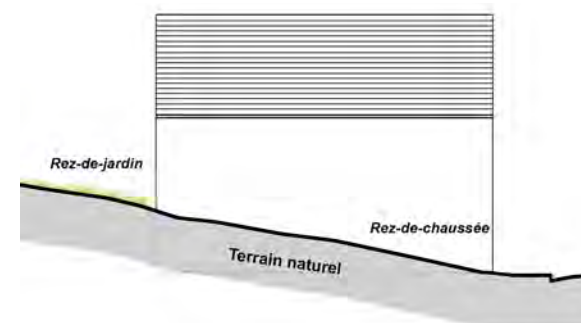
- La hauteur des constructions principales* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser la hauteur de l'extension à laquelle elle s'adosse en tout point.
- La hauteur des annexes* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres 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.
- Dans la mesure du possible, les façades recevront des enduits plutôt que des peintures.
- 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* :

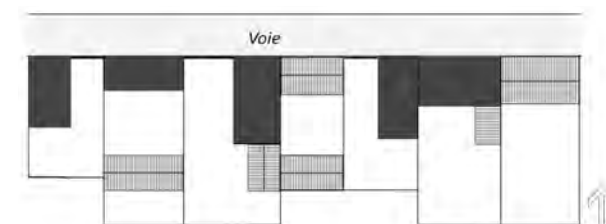
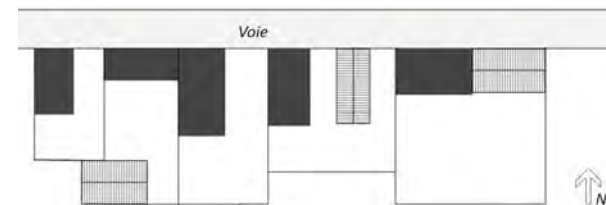
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent 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.
- Les toitures en pente des nouvelles constructions* doivent, dans la mesure du possible, être en petite tuile de terre cuite.

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. Elles doivent être en nombre limité.
- 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.



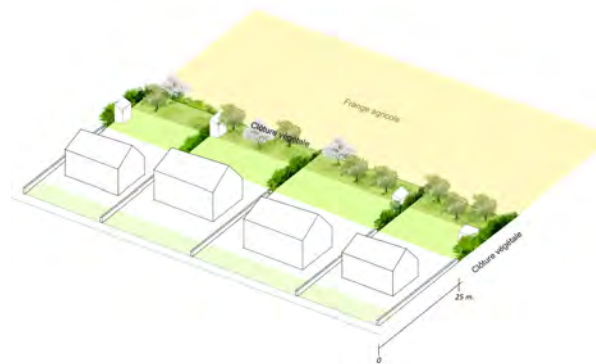
Lucarne en croupe,
dite à capucine



Lucarne à deux pans,
dite jacobine

Clôtures*

- Les clôtures* doivent 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 rejointé 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.
- Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l’emprise publique ainsi que dans les franges agricoles ou humides, identifiées au plan de zonage, les clôtures* doivent être constituées d’une haie champêtre, plantée d’essences locales, doublée ou non d’un grillage. Le grillage doit être souple en finition gris métal ou vert foncé, d’une hauteur comprise entre 1,5 et 2 m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type conifère. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.
- Les clôtures identifiées comme éléments du patrimoine à protéger et classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme dérogent à cette règle.



Éléments techniques

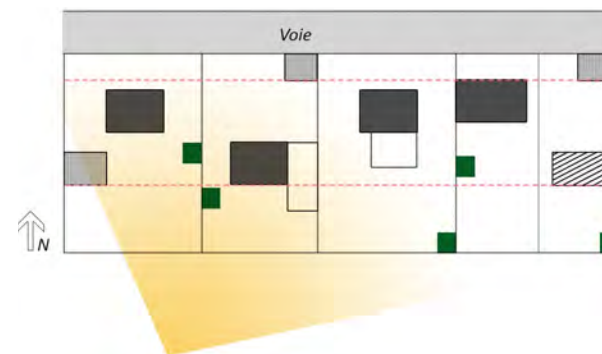
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l’alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

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**

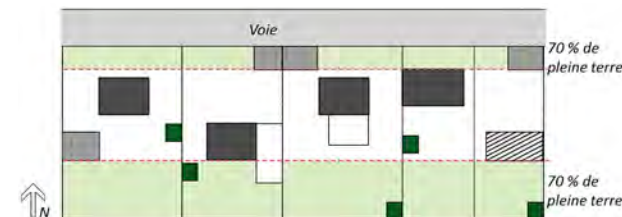
- Les nouvelles constructions* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur 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 publiques, 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, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

La dimension d'une place de stationnement doit être de 2,5 x 5 m.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir 2 places de stationnement par logement et 2,5 places de stationnement par logement pour les opérations de plus de deux logements (arrondi au chiffre inférieur).
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- 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 m² 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 m² de surface de plancher.

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

La zone urbaine Ui correspond à l'emprise de l'ancien moulin de Sagy, actuellement occupé par une usine. La vocation de ce secteur est la préservation et le développement de l'activité industrielle.

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

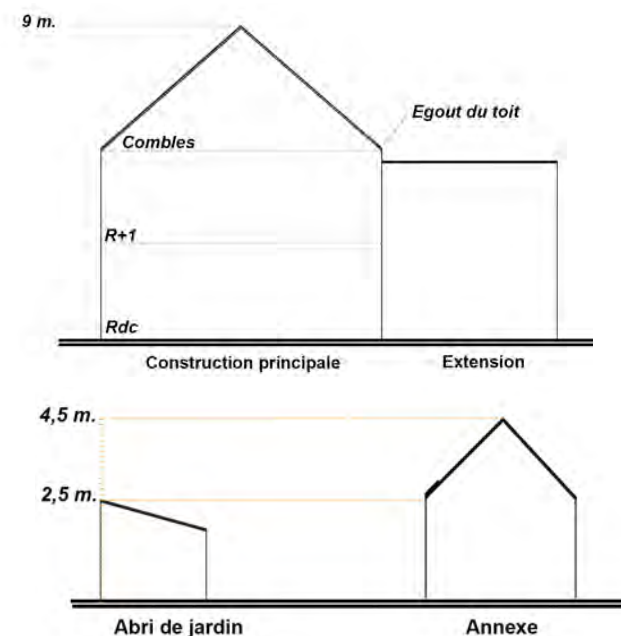
- L'emprise au sol* des constructions* est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière*.

Construction à destination d'artisanat et commerce 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

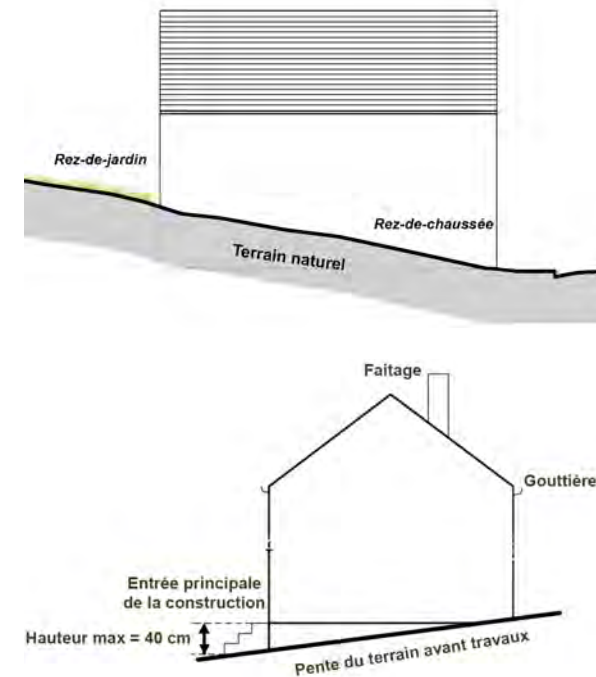
- La hauteur des constructions principales* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser la hauteur de l'extension à laquelle elle s'adosse en tout point.
- La hauteur des annexes* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres 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 d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux

- 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*

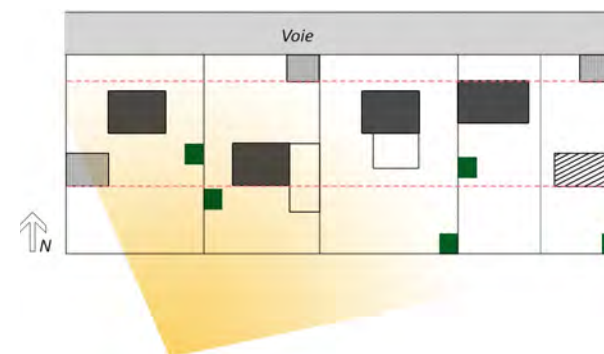
- Les clôtures* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

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 d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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.
- 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).

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, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme. La dimension d'une place de stationnement doit être de 2,5 x 5 m.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.
- Les opérations à destination de bureaux doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 55 m² 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 m² 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 m² 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), excepté pour les constructions à destination agricoles, pour lesquelles la desserte en réseau est suffisante.

L'urbanisation de la zone AU du chemin de la Messe est soumise aux principes déterminés par l'OAP.

Section 5 – Zone naturelle N

La zone naturelle vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment la plaine alluviale et ses affluents, et les coteaux calcaires, ainsi qu'à préserver les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique. La zone naturelle est divisée en plusieurs secteurs :

- la **zone naturelle N** correspond aux espaces naturels de la commune (la carrière de Saillancourt, les boisements, les milieux naturels remarquables, les franges jardinées du village et des hameaux) ;
- la **zone naturelle Nzh** couvre toute la vallée de l'Aubette, la plaine alluviale et ses affluents, elle a pour objectif de protéger les secteurs humides de la commune ;
- la **zone Nho** vise à assurer le maintien et l'évolution de l'activité horticole, à l'ouest de Saillancourt, en encadrant la construction de bâtiments nécessaires au développement de cette activité ;
- la **zone Nr** couvre les deux stations-essence le long de la RD 14, au nord de la commune.

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
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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

- > Les constructions à destination d'exploitation forestière sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la gestion de la forêt.
- > 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 m² 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 50m² / hectare.
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.
- > Les aménagements et les constructions de faible dimension liés à la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles sont autorisés.
- > 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. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme (arbres dangereux, chablis ou morts, dans les bois privés doté d'un document de gestion agréé ou approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier).

En zone naturelle Nho

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements			X
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

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 m² 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 50m² par hectare.

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

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

En zone naturelle 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
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

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. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface plancher de la construction* à laquelle elle s'adosse dans une limite de 40 m² maximum. L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

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 50m² par hectare.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

Les aménagements et les constructions de faible dimension liés à la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles sont autorisés.

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. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme (arbres dangereux, chablis ou morts, dans les bois privés doté d'un document de gestion agréé ou approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier).

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 m² maximum.
- La hauteur des extensions* ne doit pas dépasser celle de de la construction* à laquelle elle s’adosse en tout point.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

En Nho

- 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 m² maximum.
- L’emprise au sol des constructions* à destination d’exploitation agricole et d’artisanat et commerce de détail est limitée à 10%.
- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus élevé.

En Nr

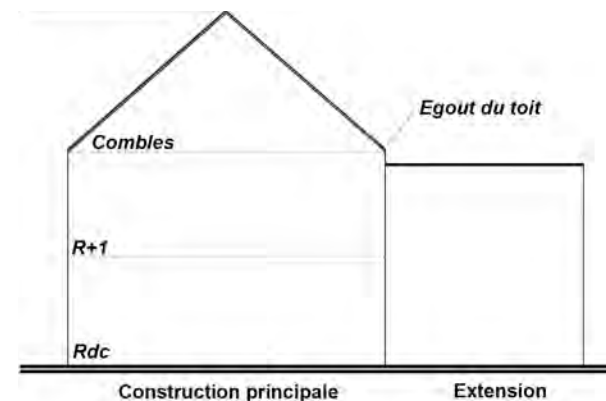
- L’emprise au sol* des extensions* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction* à laquelle elle s’adosse dans une limite de 40 m² maximum. L’extension* d’une construction existante* n’est autorisée qu’une seule fois à partir de la date d’approbation du PLU.
- La hauteur des extensions* ne doit pas dépasser celle de la construction* à laquelle elle s’adosse en tout point.

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.

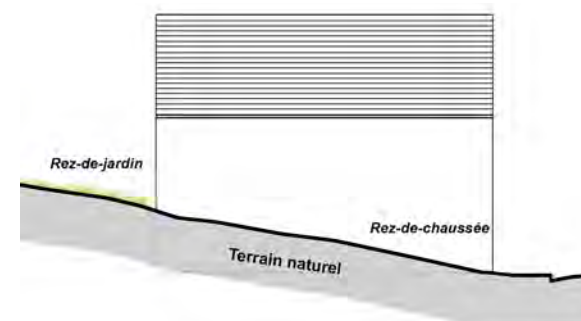


N 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En N et Nho (pour les constructions à destination de logement)

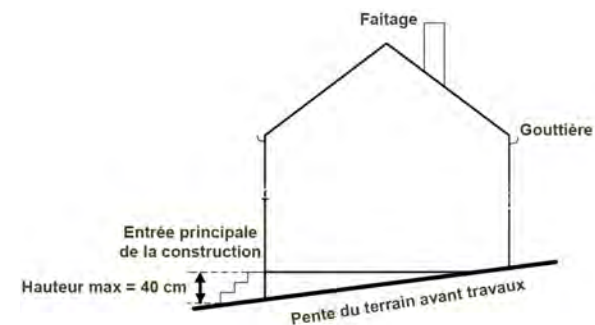
Assurer l'insertion de la construction* dans ses abords

- 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.



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*.

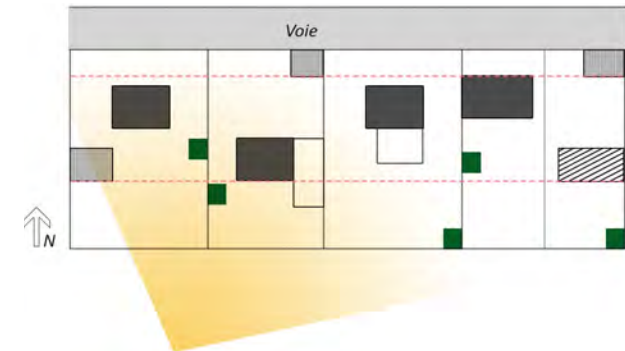
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

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).



En Nho (pour les constructions à destination d'exploitation agricole et d'artisanat et commerce de détail)

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.

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).

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 Nr

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.

La dimension d'une place de stationnement doit être de 2,5 x 5 m.

En N et Nho

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.
- 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 place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface 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.

En Nr et 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.

Section 6 – Zone agricole A

La vocation de la zone agricole A est de préserver les terres agricoles. Elle est divisée en trois secteurs :

- la zone A permet la construction de bâtiments agricoles dans les secteurs les plus favorables ;
- la zone agricole Am vise à permettre la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit aux abords des parties urbanisées ;
- la zone Ap vise à préserver les terres agricoles et leurs qualités paysagères remarquables.

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
	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 de logement sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole. Les constructions*, à destination de logement, isolées ne sont pas autorisées.

Les extensions* des constructions à destination de logement existantes* sont également autorisées à condition que l'emprise au sol total des constructions (construction existante et extension) ne dépasse pas 160 m². 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.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition 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.

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. Les ouvrages de superstructures sont interdits.

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*

- Les constructions* à destination de logement isolées ne sont pas autorisées.
- En cas d'extension* d'une construction* à destination de logement existante, l'emprise au sol totale des constructions* (construction existante + extension) ne doit pas dépasser 160 m². L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- 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.

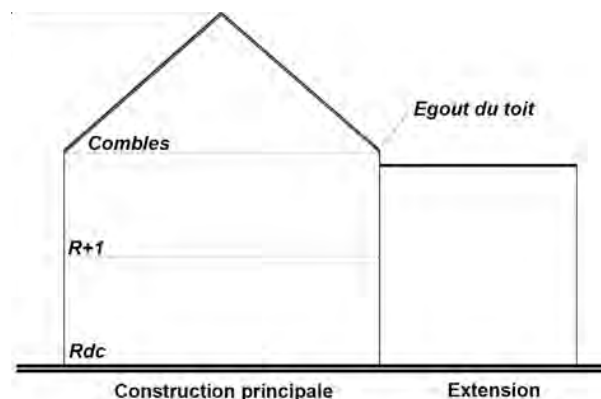


- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser le point le plus élevé de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.
- La hauteur des annexes* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas 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

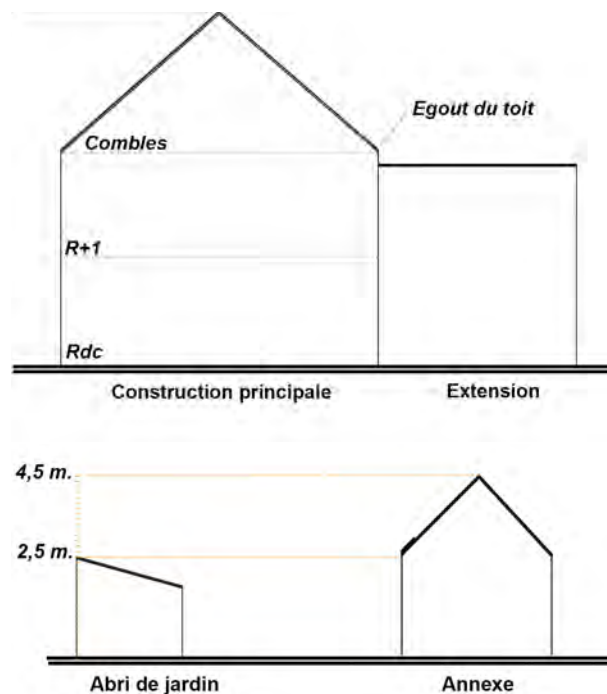
Construction à destination d'exploitation agricole

- 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 constructions doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 m², à l'exception des serres dont l'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 5 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

- Les constructions*, à destination de logement, isolées ne sont pas autorisées.
- L'emprise au sol des extensions* des constructions* à destination de logement existante est limitée à 20% de la surface plancher de la construction* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m². L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes* et les abris de jardin* doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction* principale.
- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser le point le plus élevé de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.
- 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

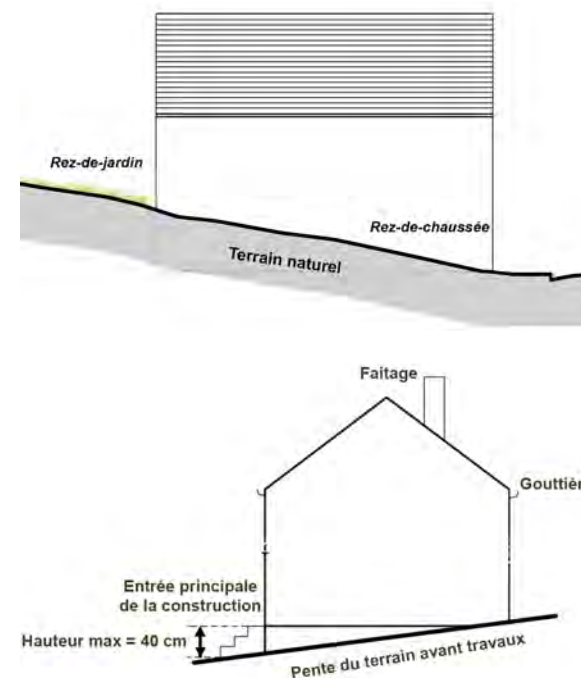
Toute construction est interdite en zone Ap, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages de superstructures sont interdits.

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 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.

*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 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*.

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).



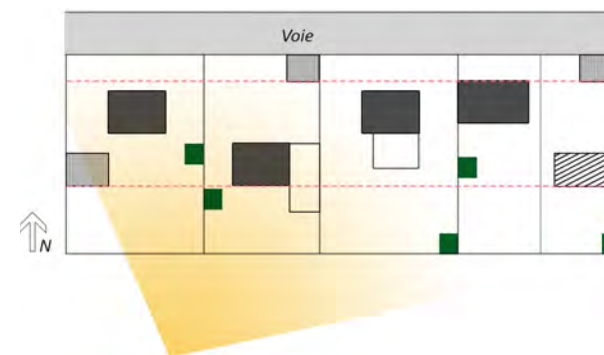
*Lucarne en croupe,
dite à capucine*



*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-bâties 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

En zone A et Am

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière* de l'opération. La dimension d'une place de stationnement automobile doit être de 2,5 x 5 m.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.

En zone Ap

Sans objet

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.

Annexes

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

Liste des emplacements réservés

N°	Nature	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un accès piéton à la rue du Vaux Persan	Commune	110 m ²
2	Élargissement de la voie (sente du Vaux Persan) et création d'une continuité piétonne	Commune	720 m ²
3	Zone d'équipements et de loisirs	Commune	10 000 m ²
4	Création d'un cheminement piétonnier (ancien tacot sud)	Commune	770 m ²
5	Création d'un cheminement piéton (chemin des Petites Vignes)	Commune	770 m ²
6	Aménagement paysager des abords l'abreuvoir	Commune	330 m ²
7	Création de jardins pédagogiques (verger et vignes) associés au musée de la moisson	Commune	3 550 m ²
8	Aménagement d'un espace paysager en lien avec le stationnement du musée de la moisson	Commune	100 m ²
9	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	1020 m ²
10	Aménagement d'un espace de stationnement et présence d'une canalisation souterraine	Commune	800 m ²
11	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	330 m ²

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

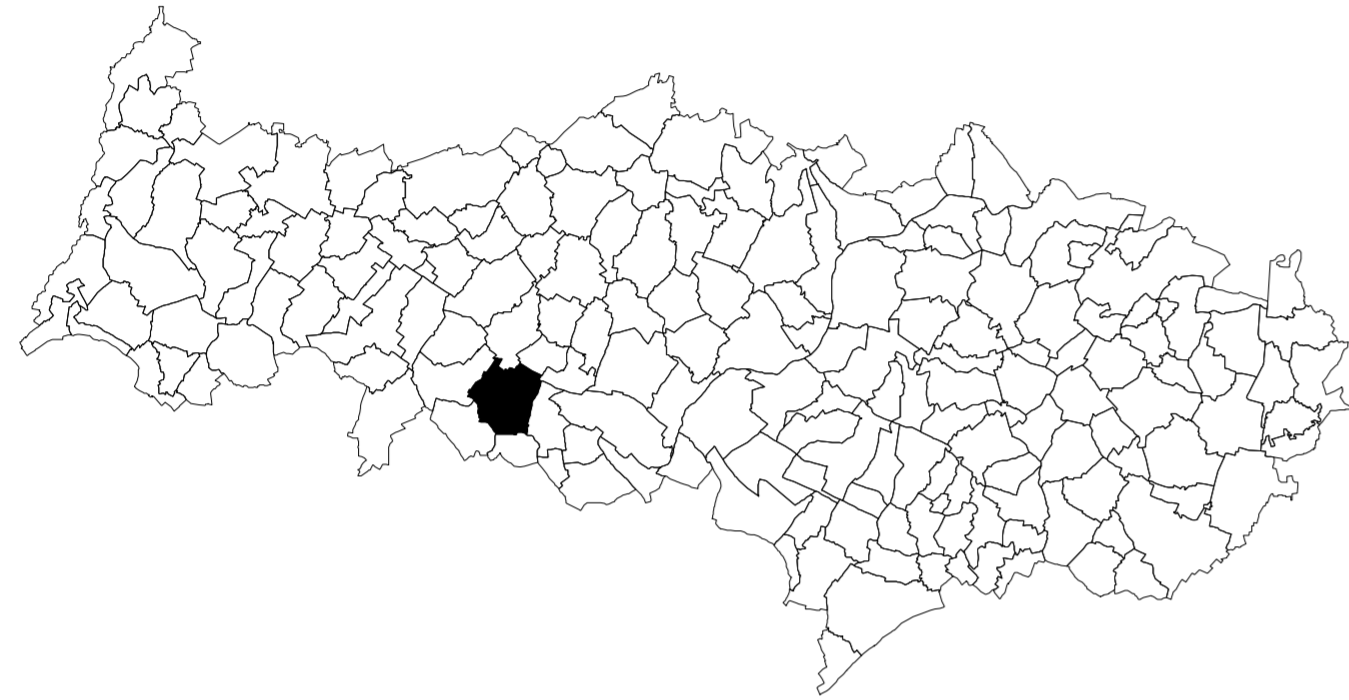
Arbustes

Aubépine
Charme
Cornouiller
Églantier
Framboisier
Murier
Noisetier
Prunellier
Troène
Viorne

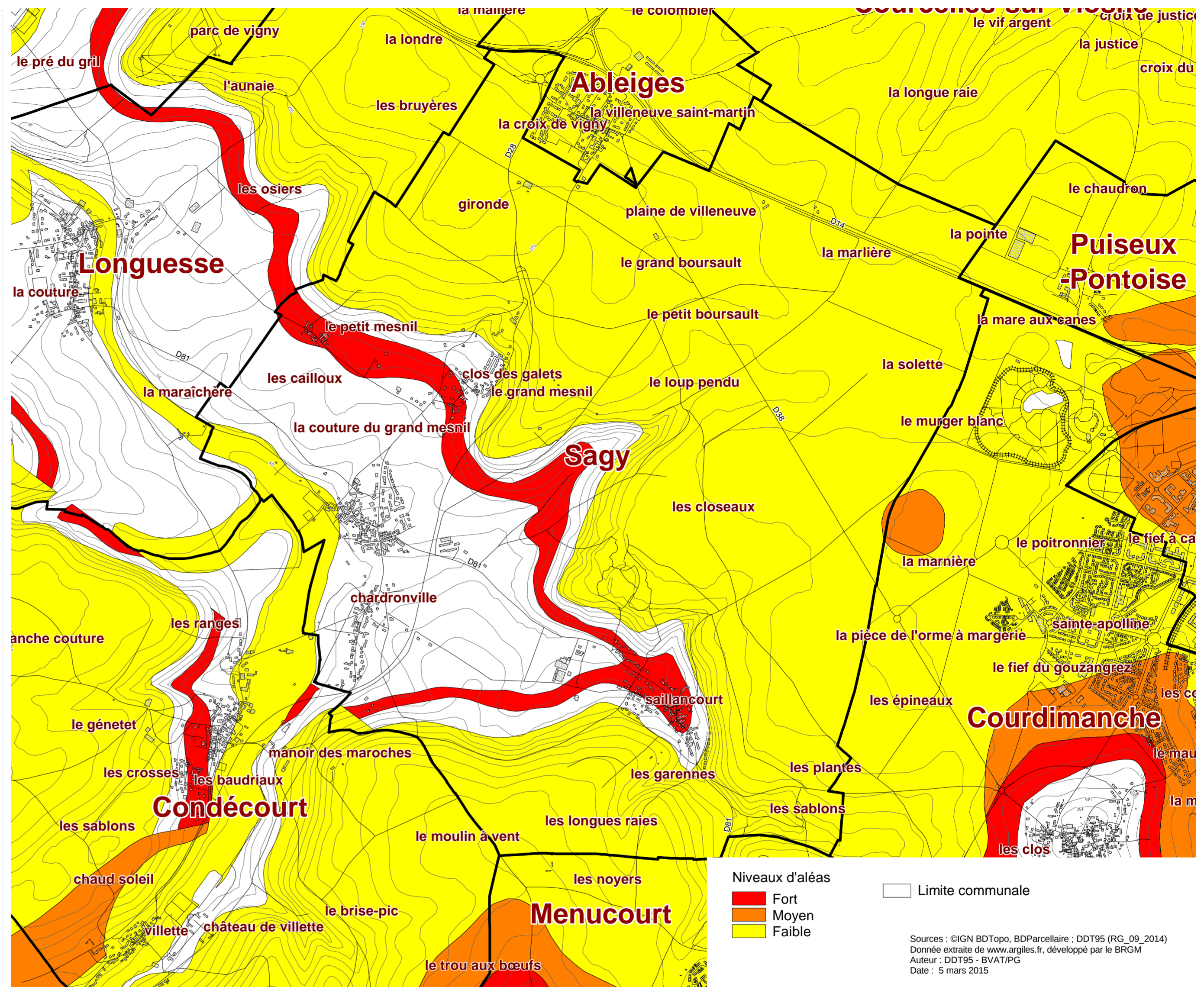
Arbres fruitiers

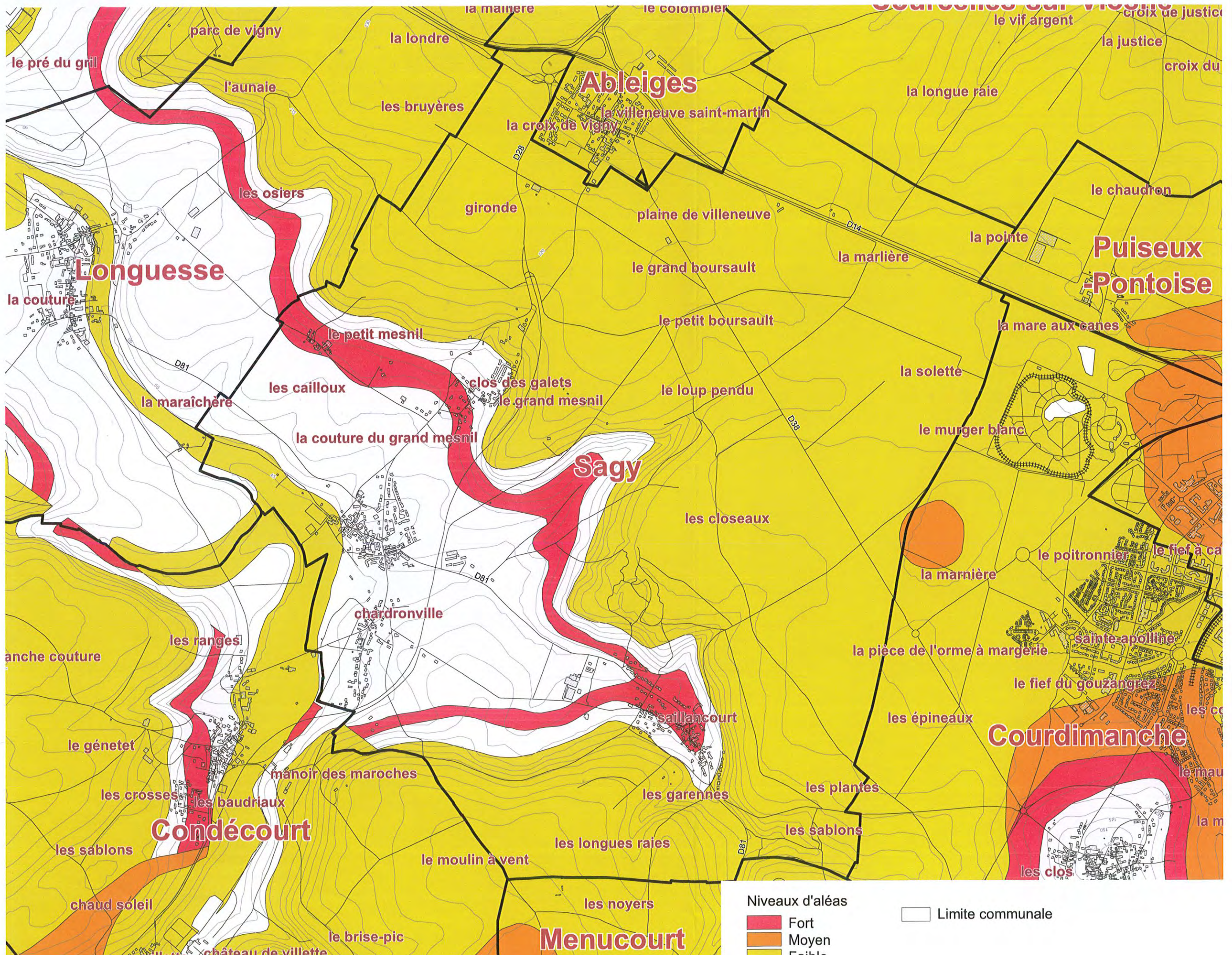
Pommier (Belle de Pontoise, Bénédicte, reinette Abry, Faro, Colapuy, Belle Fille)
Poirier (Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenne du Comince)
Cognassier (Champion)
Prunier (reine-Claude tardive de Chambourcy, Mirabelle de Nancy, Quetsche)
Cerisier (Montmorency)
Noyer (Parisienne)

Aléas retrait - gonflement des sols argileux Commune de Sagy



N° 11_11_922





Niveaux d'aléas

- Fort
- Moyen
- Faible

Limite communale



Retrait-gonflement des sols argileux

un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

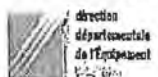
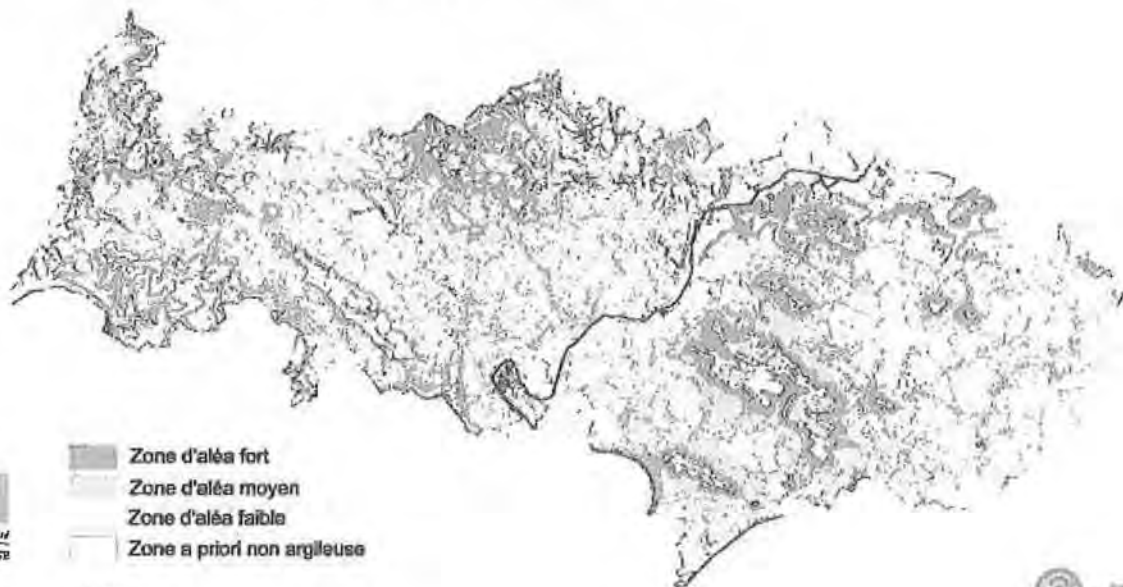
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



- Zone d'aléa fort
- Zone d'aléa moyen
- Zone d'aléa faible
- Zone a priori non argileuse

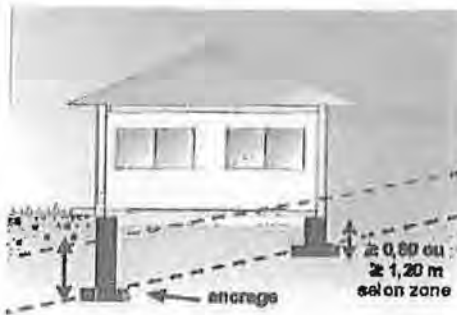
Juillet 2004



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

☐ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

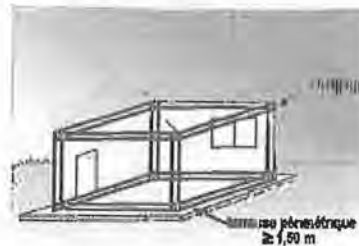


☐ Adapter les fondations

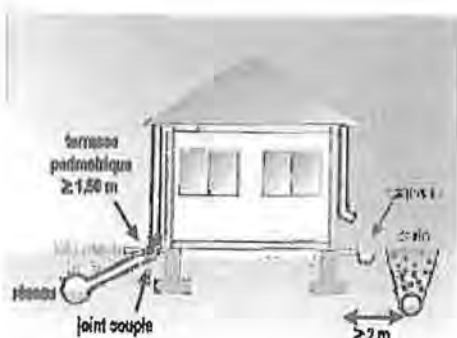
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

☐ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



☐ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

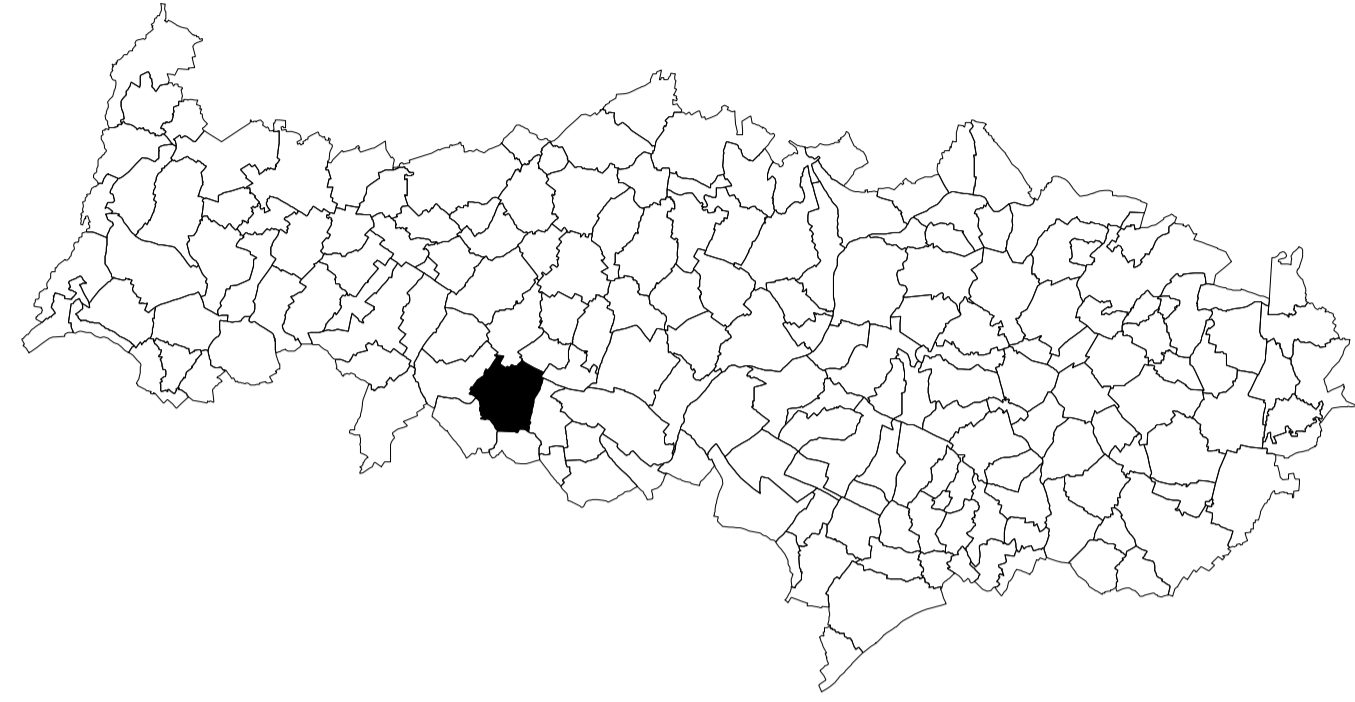
☐ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de hale).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.





Contraintes du sol et du sous-sol Commune de Sagy



N° 15_03_1981

Sources : ©IGN BDTopo, BDParcellaire ; DDT95 (CSSS_09_2014)
Inspection Générale des carrières
Auteur : DDT95 - BVAT/PG
Date : 12 mars 2015

Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours avec la topographie donnée par les courbes de niveau. L'imprécision des courbes de niveau sur la BDTopo peut en être la cause.

Axes de ruissellement temporaire lors d'orages

Alluvions tourbeuses compressibles

Gypse

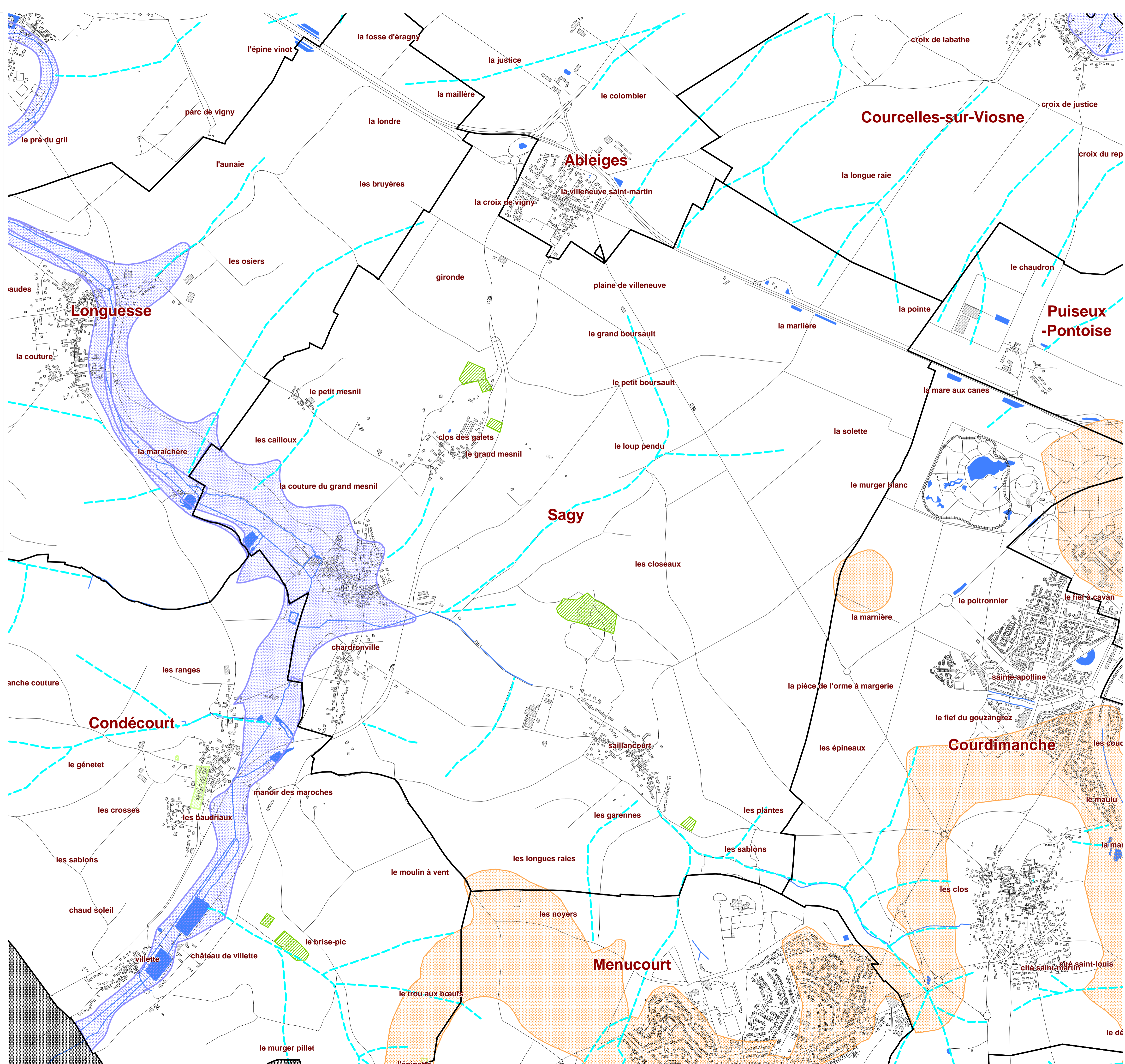
Carrières

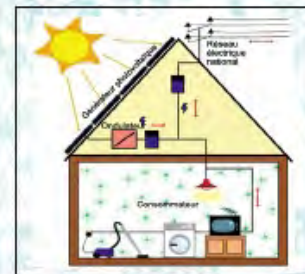
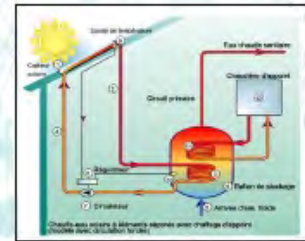
Périmètres dits "R111-3" valant PPR

Limite communale

Cours d'eau

Surface d'eau ou bassin





Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.

Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-doise.pref.gouv.fr

DDEA95 :
www.val-d-oise.equipement.gouv.fr

SDAP : www.val-doise.pref.gouv.fr
(rubrique : service de l'État/culture)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (espace particuliers)

ADEME :
www2.ademe.fr

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés, périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

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

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera pris en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N Thépé, Paris

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.



SDAP 95