

Commune de

# *Brignancourt*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

## Règlement



Date :	Phase :	Pièce n°
<b>Déc. 2012</b>	<b>Règlement</b>	<b>Document 04</b>

**Mairie de Brignancourt, 16, rue de la Mairie (95 640)**

**Tel : 01 30 39 84 97**

---

*Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - Verrières-le-Buisson*

*Atelier Altern - 27, rue Lyautey - Mons-en-Baroeul*

*Écosystema - 4 rue de Penthièvre - Brest / Sormea - 133 rue Chateaubriand - Clermont-Ferrand*



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN .....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....</b>	<b>6</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
<i>Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>6</i>
<i>Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....</i>	<i>6</i>
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	7
<i>Article U.3 : Accès et voirie .....</i>	<i>7</i>
<i>Article U.4 : Desserte par les réseaux .....</i>	<i>7</i>
<i>Article U.5 : Caractéristiques des terrains .....</i>	<i>8</i>
<i>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	<i>8</i>
<i>Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	<i>9</i>
<i>Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....</i>	<i>9</i>
<i>Article U.9 : Emprise au sol.....</i>	<i>10</i>
<i>Article U.10 : Hauteur maximale des constructions .....</i>	<i>10</i>
<i>Article U.11 : Aspect extérieur .....</i>	<i>11</i>
<i>Article U.12 : Stationnement .....</i>	<i>13</i>
<i>Article U.13 : Espaces libres et plantations .....</i>	<i>13</i>
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	14
<i>Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.....</i>	<i>14</i>
SECTION 4 : .....	14
<i>Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales .....</i>	<i>14</i>
<i>Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</i>	<i>14</i>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>15</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	15
<i>Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>15</i>
<i>Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>15</i>
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	16
<i>Article A.3 : Accès et voirie.....</i>	<i>16</i>
<i>Article A.4 : Desserte par les réseaux .....</i>	<i>16</i>
<i>Article A.5 : Caractéristiques des terrains .....</i>	<i>16</i>
<i>Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	<i>16</i>
<i>Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>17</i>
<i>Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....</i>	<i>17</i>
<i>Article A.9 : Emprise au sol .....</i>	<i>17</i>
<i>Article A.10 : Hauteur maximum des constructions .....</i>	<i>18</i>
<i>Article A.11 : Aspect extérieur .....</i>	<i>19</i>
<i>Article A.12 : Stationnement .....</i>	<i>21</i>
<i>Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés .....</i>	<i>21</i>

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	21
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol .....	21
SECTION 4 : .....	21
Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales .....	21
Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	21
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>22</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	22
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	22
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	22
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	23
Article N.3 : Accès et voirie .....	23
Article N.4 : Desserte par les réseaux .....	23
Article N.5 : Caractéristiques des terrains .....	24
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	24
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	24
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	25
Article N.9 : Emprise au sol .....	25
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions .....	25
Article N.11 : Aspect extérieur .....	25
Article N.12 : Stationnement .....	27
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés .....	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	28
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol .....	28
SECTION 4.....	28
Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales .....	28
Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	28
<b>ANNEXES .....</b>	<b>29</b>
ANNEXE I : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES .....	29
ANNEXE II : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7° CU) .....	31
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	32
ANNEXE IV : INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE VAL D'OISE.....	33
ANNEXE V : CARTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DESSOLS – ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES .....	35

## **TITRE I : Dispositions générales**

### **Article 1er : Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Brignancourt.

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Les articles suivants dits d'ordre public restent cependant applicables :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit plan des servitudes.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

## **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L. 123-1 du CU)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Jurisprudence)

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (art. L. 111-3 du CU).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

## **TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine**

### **Caractère de la zone**

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

**Le sous-secteur Ui** correspond aux activités industrielles de la commune (usine d'embouteillage et usine de caoutchouc) ; y sont acceptés les bâtiments d'activités s'ils ne portent pas atteintes aux constructions voisines.

## **SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **En U**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ;
- le stationnement des caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts.

#### **En Ui**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ;
- le stationnement des caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les dépôts à l'exception de ceux visés à l'article U2 ;
- les établissements classés, soumis à autorisation, sauf ceux autorisés à l'article U2.

### **Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

#### **Protections, risques et nuisances – En U et Ui**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : (A PRÉCISER)

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

- Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme identifiés dans les plans graphiques du règlement.

Sont autorisés sous conditions :

> Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments précisées dans le document des Éléments du patrimoine à protéger » ;

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.  
(voir liste des éléments protégés en annexe)

### **Protections, risques et nuisances – En U1**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1,

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : (A PRÉCISER)

- Les établissements classés soumis à autorisation sont autorisés, sous réserve que les commissions compétentes en matière de protection civile et d'hygiène ait constaté leur compatibilité avec le caractère la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances.

- Les dépôts à l'air libre de matières premières, produits finis, matériels, liés à l'activité exercée sur le terrain, sont autorisés, à condition que toutes les dispositions soient prises pour la protection de l'environnement, des paysages et des personnes, et que les risques de nuisances, d'incendie et d'explosion aient été pris en compte.

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article U.3 : Accès et voirie**

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

### **Article U.4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Collecte des déchets :

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

Commune de

***Brignancourt***

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

# Règlement



***PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2013***

**Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par  
délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2018**

**Mairie de Brignancourt, 16, rue de la Mairie (95 640)**

**Tel : 01 30 39 84 97**

---

*Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - Verrières-le-Buisson*

*Atelier Altern - 27, rue Lyautey - Mons-en-Baroeul*

*Écosystema - 4 rue de Penthièvre - Brest / Sormea - 133 rue Chateaubriand - Clermont-Ferrand*

## Extrait du règlement modifié

### Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

#### En U

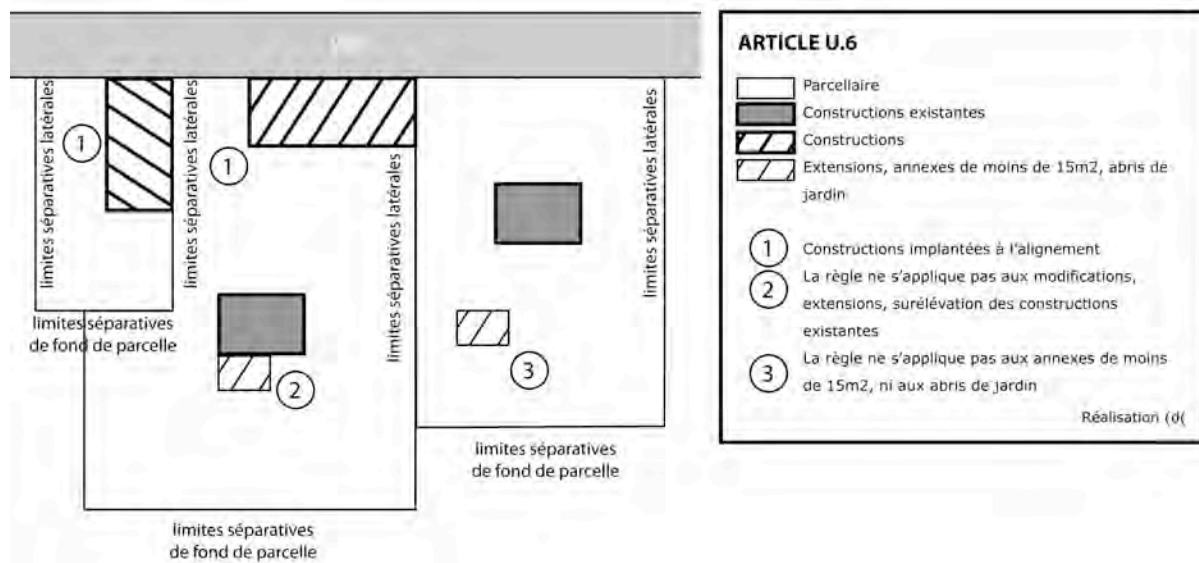
Au moins les deux tiers du linéaire de façade sur rue doivent être édifiées à l'alignement du tireté rouge dans les secteurs indiqués au plan de zonage :

- en entrée de bourg nord, rue de Chars
- en entrée sud, D159 – rue de la Petite Garenne et rue des Roches
- rue de la Jeunesse
- rue du Moulin

Dans le reste du bourg, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques, ou des espaces communs privés.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux abris de jardins et constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux piscines non couvertes.



#### En Ui

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 6m, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Ces prescriptions ne s'applique pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux abris de jardins et constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

## Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### En U

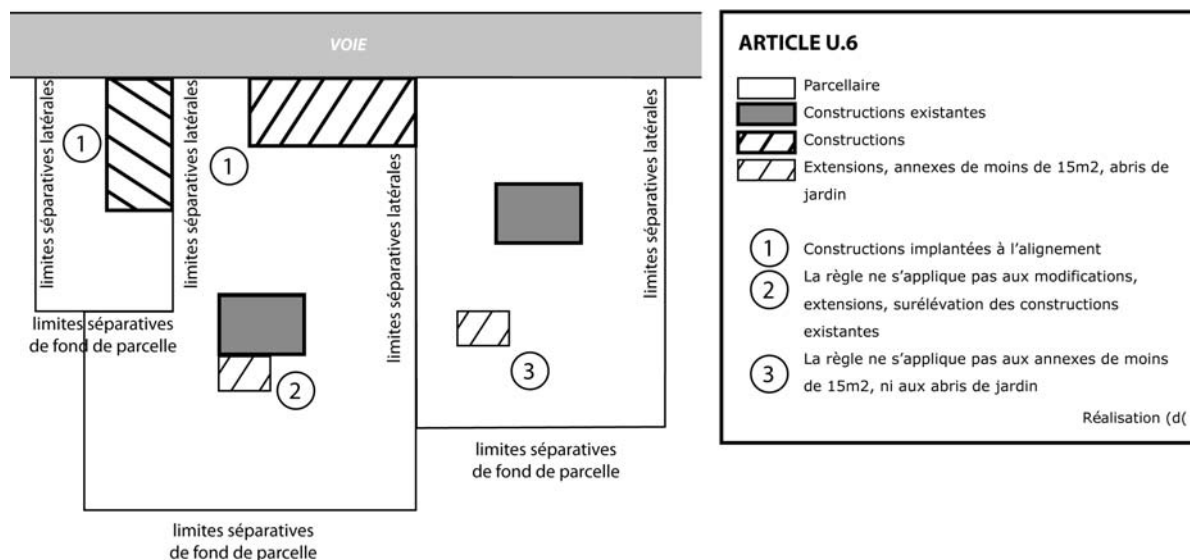
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement du tireté rouge dans les secteurs indiqués au plan de zonage :

- en entrée de bourg nord, rue de Chars
- en entrée sud, D159 – rue de la Petite Garenne et rue des Roches
- rue de la Jeunesse

Dans le reste du bourg, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux abris de jardins et constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### En Ui

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 6m, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux abris de jardins et constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

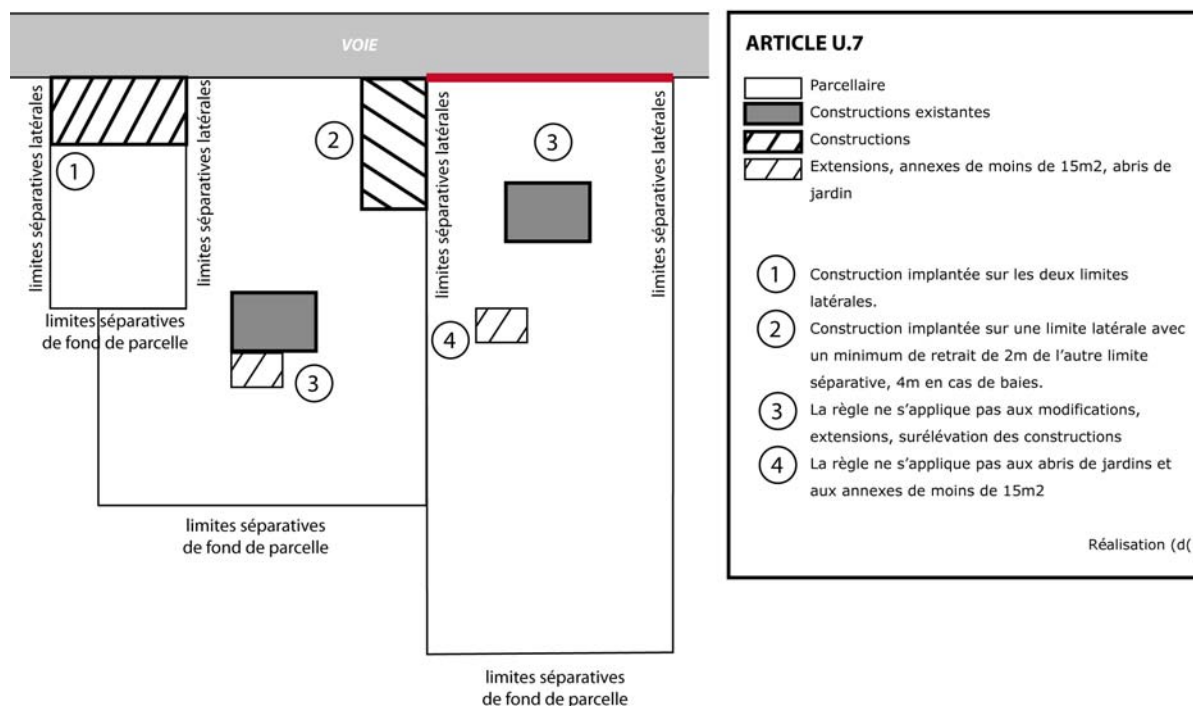
## Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En U

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur la seconde limites latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent être également respectées par rapport aux autres limites séparatives. La marge d'isolement est au moins égale à 2m. **2,50m** Elle est portée à 4m si la façade comporte des baies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
  - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
  - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux abris de jardins et constructions annexes dont l'emprise au sol n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général si les conditions le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.



### En Ui

Les constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 2m, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Les marges d'isolement doivent être également respectées par rapport aux autres limites séparatives.

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

Non réglementé

## Article U.9 : Emprise au sol

Le coefficient d’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l’unité foncière.

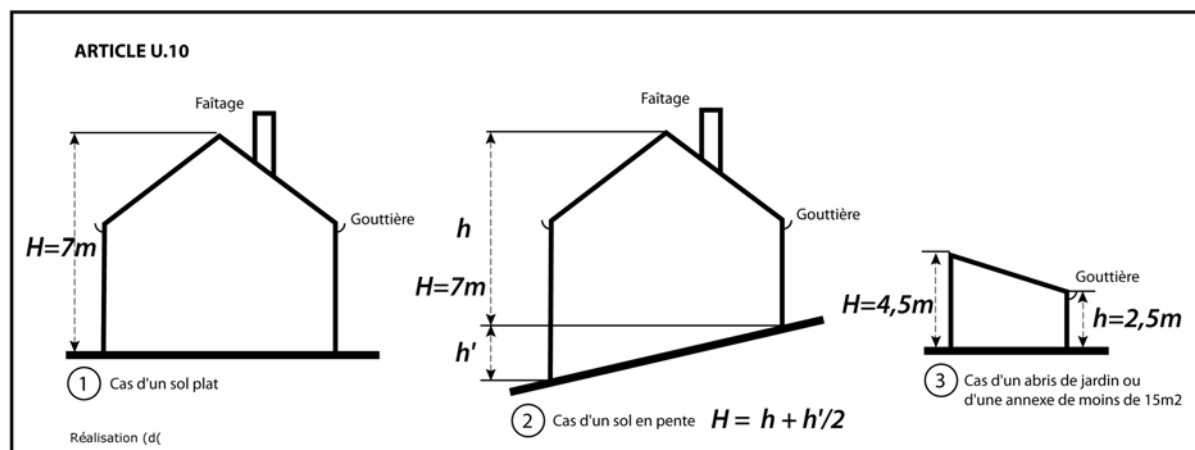
Cette prescription ne s’applique pas :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ;
- aux équipements publics ou d’intérêt général, lorsque des dispositions d’aménagement le justifient ;
- aux piscines non couvertes.

## Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu’au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.



### En U

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

La hauteur des abris de jardin et des annexes de moins de 15m<sup>2</sup> ne doit pas excéder 2,50 mètres à l’égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres.

### En Ui

La hauteur maximale des constructions à usage d’activités est limitée à 12m.

### En U et Ui

La règle de hauteur ne s’applique 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 publics ou d’intérêt général.

## **Article U.11 : Aspect extérieur**

### **En U et Ui**

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment

- au raccordement 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 la typologie architecture de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Le choix et l'implantation de la construction devront 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.

**Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments recensés au titre de l'article L.123 1 5 7°, dans le document « Eléments du patrimoine à protéger », qui précise les prescriptions associées à chaque élément.

Elles ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

### **Toitures**

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

Les toitures des constructions principales 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 seront sans débordement en pignon.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux abris de jardin et annexes de moins de 15m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions à usage d'activités.

### **Capteurs solaires**

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (cf. Annexe IV).

## Façades et parements extérieurs

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 matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, par exemple moulures, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

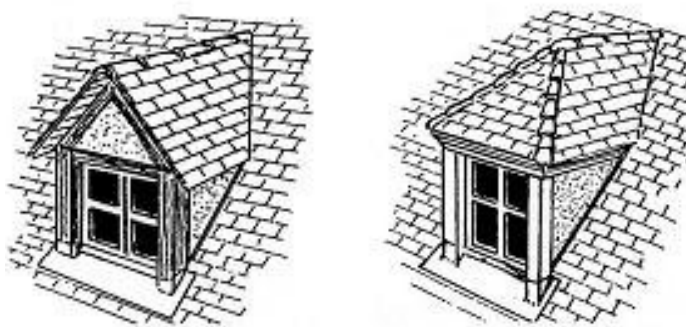
## Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans la plan de la toiture.

Les lucarnes seront :

- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire 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.



Illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les menuiseries bois seront peintes.

## Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

## Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque le bâti est en retrait d'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, la clôture est constituée d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Lorsque le bâti est en alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, la clôture est constituée :

- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit,
- d'un mur plein, en pierres appareillées ou enduit, de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille,
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

- Sur les autres limites :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Quand la limite séparative est en contact avec une zone Naturelle (N, Nzh, Nj et Np) et/ou Agricole (A et Ap), les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

### **Éléments à protéger**

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 57° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux constructions, leur largeur étant limitée à 3m50.

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **Article U.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Pour les logements de moins de 60m<sup>2</sup>, une seule place de stationnement sur la parcelle pourra être autorisée.

Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de leur nature pour permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### **Article U.13 : Espaces libres et plantations**

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 70% au moins de la surface non bâtie doit être perméable.

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

### **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **SECTION 4 :**

#### **Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE III : Dispositions applicables aux zones Agricoles**

### **Caractère de la zone**

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur **Ap** (A paysage) dans lequel aucune construction n'est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

## **SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ;
- le stationnement des caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts.

### **Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **En A**

Les constructions et installations sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ; dans le cas de l'existence d'une construction à usage d'habitation, des annexes et abris de jardin sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

#### **En A et Ap**

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au paysage.

#### **Protections, risques et nuisances**

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : A PRECISER

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

- *Les éléments paysagers* protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme, identifiés dans les plans graphiques du règlement.

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A.3 : Accès et voirie**

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

### **Article A.4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Pour toutes installations autonomes nouvelles, l'étude pédologique devra être jointe à la demande de permis de construire.

Eaux pluviales :

Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

### **Article A.5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5m à compter de la voie ou de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux abris de jardin et constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ) aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
    - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
    - > que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux abris de jardin et constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> ;
  - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **En A**

La distance maximale entre deux constructions est de 8m.

#### **En Ap**

Non réglementé.

### **Article A.9 : Emprise au sol**

#### **En A et Ap**

Non réglementé.

## Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

### En A

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

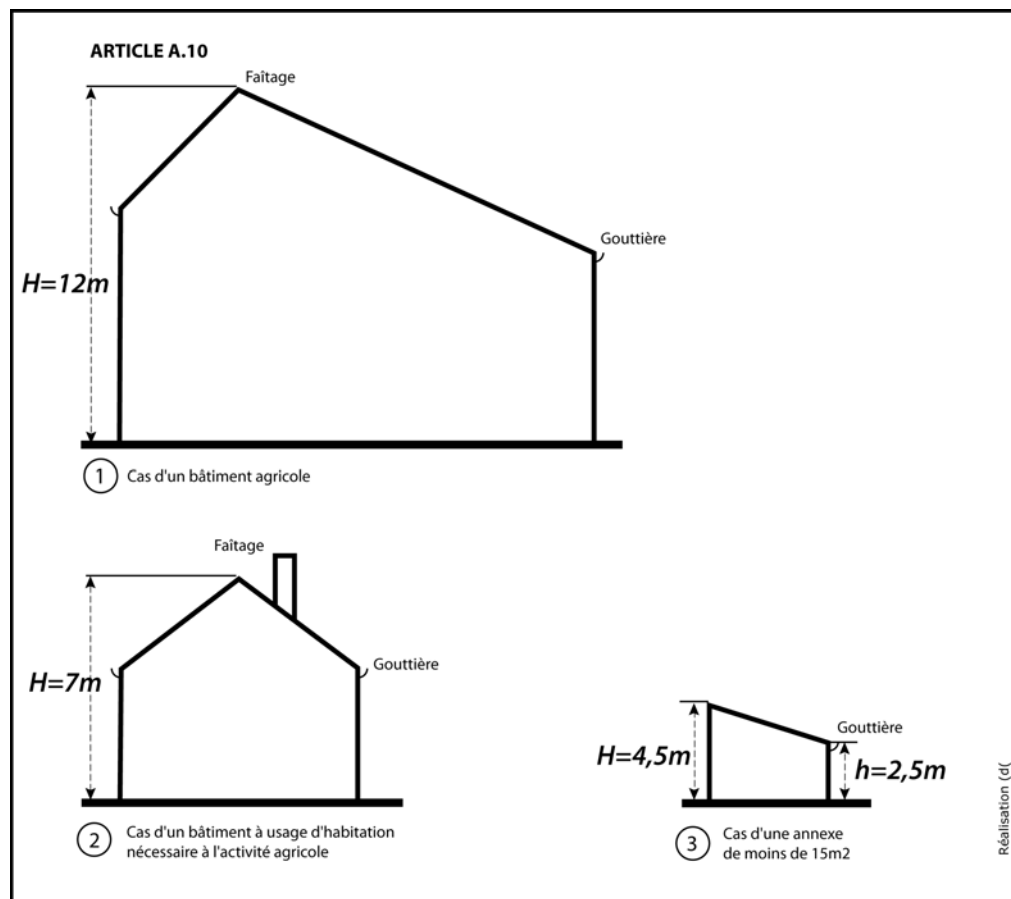
La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau plus comble (R+c), sans dépasser une hauteur de 7 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin et des annexes de moins de 15m<sup>2</sup> ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).



### En Ap

Non réglementé.

## **Article A.11 : Aspect extérieur**

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

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

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les volumes seront simples et devront offrir une unité d'ensemble.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les 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 éléments recensés au titre de l'article L.123 1 5 7°, dans le document « Eléments du patrimoine à protéger », qui précise les prescriptions associées à chaque élément.

### **Toitures**

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

Pour les constructions à usage agricole, la pente de toit est de 20° minimum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures seront sans débordement en pignon.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux abris de jardin et annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Capteurs solaires**

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (cf. Annexe IV).

### **Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles**

- Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

### **Façades et parements extérieurs des constructions à usage d'habitation**

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 matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

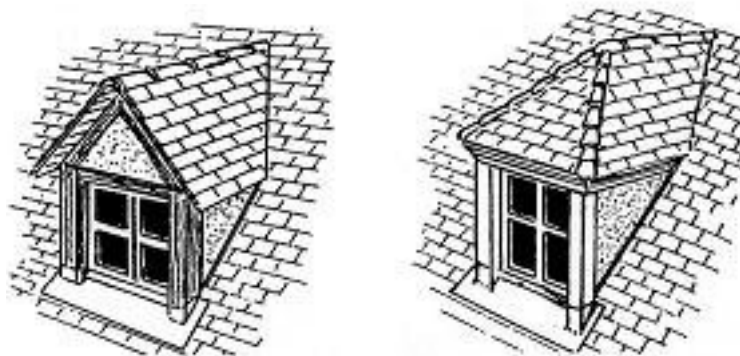
### **Ouvertures, menuiserie des constructions à usage d'habitation**

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés contenues dans la plan de la toiture.

Les toits des lucarnes seront :

- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire 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.



Illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les menuiseries bois seront peintes.

### **Clôtures**

**Elles seront constituées d'une haie vive d'essence champêtre (doublée ou non d'un grillage).**

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **Éléments à protéger**

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 57° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux constructions, leur largeur étant limitée à 3,50m.

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).

#### **Article A.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

#### **Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

##### **Éléments à protéger :**

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur suppression n'est pas autorisée. Cf liste des éléments répertoriés en annexe

Les alignements d'arbres et arbres isolés sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

### **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **SECTION 4 :**

#### **Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Naturelles**

### **Caractère de la zone**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Les secteurs Nzh** sont les secteurs humides de la commune de grande sensibilité environnementale et écologique. Seuls sont autorisés les équipements de valorisation du milieu pour le public.

**Les secteurs Nj** sont composés

- d'une couronne de jardins situés essentiellement au nord et au sud du secteur aggloméré ;
- des équipements publics : cimetière et terrain de jeux aménagés
- des secteurs bâtis situés hors du secteur aggloméré dans lesquels seule une constructibilité limitée des constructions existantes est autorisée.

Seuls y sont autorisés les abris de jardin et pour animaux, les annexes, d'une surface de plancher maximale de 15m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines.

**Les secteurs Np** sont les secteurs de prairies pâturées de la commune où la valeur écologique du milieu ouvert doit être maintenue. Les abris pour animaux y sont autorisés.

## **SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ;
- le stationnement des caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts.

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espace Boisé Classé, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement est interdit.

### **Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **En N, Nzh, Np et Nj**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Protections, risques et nuisances**

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : A PRÉCISER

- *Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles* : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

### **En secteur Nzh**

Seuls sont autorisés les équipements de valorisation du milieu pour le public.

### **En Nj**

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée une seule fois, à la date d'approbation du PLU, sous la condition suivante : **l'emprise au sol** et la surface de plancher autorisée ne pourra excéder 30m<sup>2</sup>.

- Les annexes et abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>. Un seul abri ou annexe est autorisé par îlot de propriété, un abri supplémentaire est néanmoins autorisé par tranche d'une superficie égale à 1000m<sup>2</sup>.

Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

### **En Np**

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

### **Protections, risques et nuisances**

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme identifiés dans les plans graphiques du règlement.

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 4m.

(voir liste des éléments protégés en annexe)

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N.3 : Accès et voirie**

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

Toutefois, un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées ou non bétonnées.

### **En secteur Nzh**

Les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.

### **Article N.4 : Desserte par les réseaux**

#### **En N, Nzh, Np et Nj**

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux

usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et /ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Pour toutes installations autonomes nouvelles, l'étude pédologique devra être jointe à la demande de permis de construire.

## Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

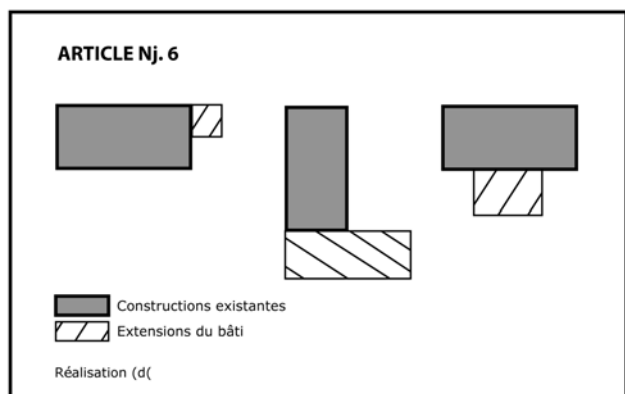
## Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En N, Np et Nzh

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3m de l'emprise publique ou privées, existantes ou à créer.

### En Nj

Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.



Cas particuliers :

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).

## Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En N, Np et Nj

Les constructions doivent être édifiées au moins à 2,50 m de la limite séparative.

### En Nzh

Les constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 2,50 m

Cas particuliers :

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).

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

Non réglementé.

### **Article N.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N.10 : Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé en secteur N et Nzh

#### **En Nj**

La hauteur des abris de jardins et annexes sera limitée à 2,50m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4,50m.

La hauteur des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

#### **En Np**

La hauteur des abris pour animaux sera limitée à 2,50m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4,50m.

#### **En N, Nzh, Np et Nj**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt général.

### **Article N.11 : Aspect extérieur**

#### **En N, Nzh et Np**

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

#### **Les clôtures**

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

#### **Façades et parements extérieurs**

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

#### **Ouvertures, menuiserie**

Les menuiseries bois seront peintes.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

## **En Nj**

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecture de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Le choix et l'implantation de la construction devront 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.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments recensés au titre de l'article L.123 1 5 7°, dans le document « Eléments du patrimoine à protéger », qui précise les prescriptions associées à chaque élément.

Elles pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

## **Toitures**

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

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures seront sans débordement en pignon.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux abris de jardin et annexes qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Capteurs solaires**

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (cf. Annexe IV).

## **Façades et parements extérieurs**

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 matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures des bâtiments existants seront conservées.

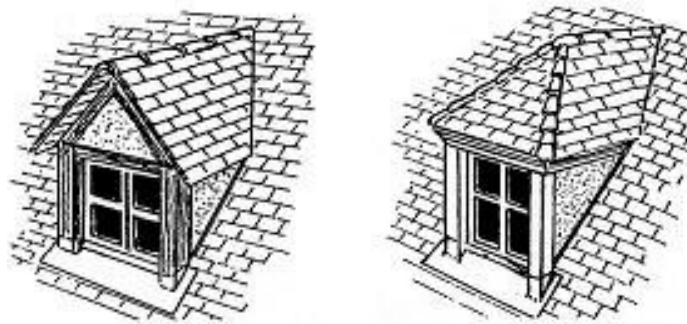
## **Ouvertures, menuiserie**

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés contenues dans la plan de la toiture.

Les lucarnes seront :

- à 2 pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à 3 pentes dont 2 seront perpendiculaire 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.



Illustrations extraites de DICOBAT, Jean de Vigan, éd. Arcature, 2003

Les menuiseries bois seront peintes.

### **Divers**

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

### **Les clôtures**

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

### **Éléments à protéger**

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 57° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux constructions, leur largeur étant limitée à 3m50.

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes...).

### **Article N.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

## **Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés**

### **Éléments du patrimoine à protéger**

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

Sur tous les secteurs d'éléments du patrimoine naturel à protéger, sont interdits :

- les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment).
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

cf les éléments répertoriés en annexe

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du service forestier de la DDT95.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

L'usage des thuyas est interdit.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SECTION 4**

### **Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **ANNEXES**

### **Annexe I : Liste d'essences recommandées**

#### **Palette végétale indicative**

Cette liste de végétaux vous indique quelques essences recommandées pour la création de vos haies ou la plantation de votre jardin.

#### **1- Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien**

L'utilisation massive de mêmes essences horticoles banalise peu à peu le paysage. Les haies monospécifiques se multiplient. Les qualités de ces essences (pousse rapide, et bonne isolation visuelle) ne doivent pas masquer leurs inconvénients :

- banalisation du paysage
- appauvrissement de la biodiversité locale
- plus grande sensibilité aux maladies
- tailles fréquentes

#### **2- Profiter des nombreux avantages des essences locales**

Les haies diversifiées constituées d'essences locales ont des avantages indéniables :

- végétaux adaptés aux conditions du climat et du sol
- composition agréable avec une succession des floraisons, des fruits et de feuillage tout au long de l'année
- essences rustiques plus résistantes aux maladies
- augmentation de la biodiversité locale : lieu de nourrissage et de refuge pour les oiseaux, les insectes et les petits mammifères.

La haie permet de répondre à différents objectifs. Pour chacun, des essences particulières peuvent être choisies.

En règle générale, vous pouvez privilégier une haie basse taillée (1,2 à 1,5 m) pour préserver des vues sur l'environnement ou choisir une haie libre plus haute pour constituer un écran visuel et préserver votre intimité. Ces haies ont des fonctions ornementales, écologiques et peuvent servir également de brise-vent (avec des essences comme le charme).

### **Arbustes de base pour haies**

Ces essences locales permettent d'avoir une haie mixte fleurie et colorée avec une grande variété de baies et de feuillages.

Bourdaine (*Frangula alnus*)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
Cornouiller sanguin (*Cornus anguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
Neprum purgatif (*Rhamnus catharticus*)  
Noisetier (*Corylus avellana*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Troène commune (*Ligustrum vulgare*)  
Viorne obier (*Viburnum opulus*)  
Viorne opulus (*Viburnum opulus*)  
Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *laevigata*)

### **Arbre de taille moyenne**

Houx (*Ilex aquifolium*)  
Charme (*Carpinus betulus*)  
Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs.  
Érable champêtre (*Acer campestre*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)

### **Arbres de grande taille**

Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Frêne (*Fraxinus excelsior*)  
Érable plane et sycomore (*Acer platanoides* et *pseudoplatanus*)  
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

## **Annexe II : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 7° CU)**

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation des éléments classés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont localisés sur les planches du plan de zonage de la commune :

- > Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5 000
- > Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

<b>n°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Parcelle(s)</b>
élément 1		

## **Annexe III : Liste des emplacements réservés**

# Annexe IV : Intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

## 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 matériaux 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.



## 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).

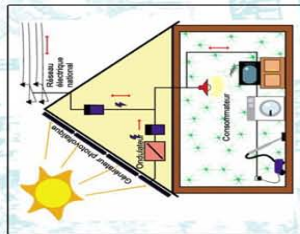
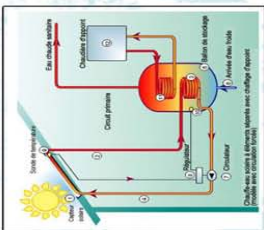
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

## 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](http://www.val-doise.pref.gouv.fr)
- DDEVA05 : [www.val-d-oise.equipement.gouv.fr](http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr)
- SDAP : [www.val-doise.pref.gouv.fr](http://www.val-doise.pref.gouv.fr) (rubrique : service de l'Étanchéité)
- Espace info-énergie : [www2.edeme.fr](http://www2.edeme.fr) (espace particuliers)
- ADEME : [www2.edeme.fr](http://www2.edeme.fr)

## Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95

### 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).



SDAP 95

#### → 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 des éléments architecturaux intégrés à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.



Beckmann et N'Thépe, Paris

#### → Pour la construction neuve à caractère contemporain

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



SDAP 95

### 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.

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 surepasseur 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.



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

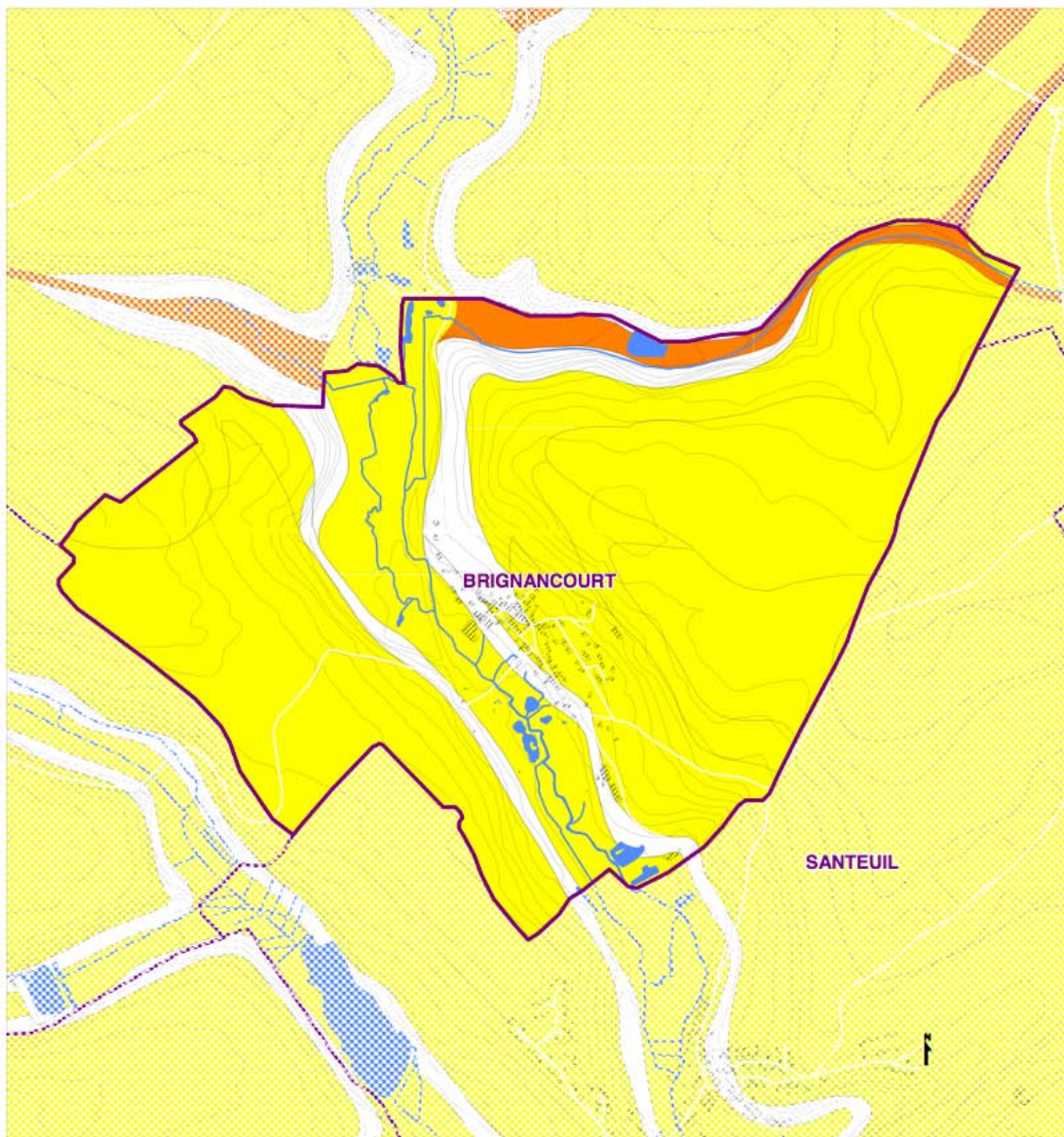


SDAP 95

## Annexe V : Carte du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles



Carte "retrait-gonflement des sols argileux"  
Commune de Brignancourt



SUADD/PG  
Avril 2010  
BRGM 2004 - BdTopo\_Pays© IGN  
10\_04\_543