

Commune de *Santeuil*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Règlement

PLU approuvé par délibération du 27/02/2020

Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU

Arrêté en Conseil municipal le 5 décembre 2024

Mairie de Santeuil

Place du Général Leclerc 95640 Santeuil

Tél : 01 30 39 73 25

mairie@santeuil.fr



Sommaire

Introduction.....	4
Lexique	6
Dispositions générales	8
 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.....	19
 Section 2 – Zone urbaine Ub	 21
Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	21
Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Ub 3. Équipement et réseaux.....	31
 Section 3 – Zone N	 33
N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	33
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
N 3. Équipement et réseaux	42
 Section 4 – Zone A	 44
A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité.....	44
A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
A 3. Équipement et réseaux	53
 Annexes.....	 52

Introduction

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Santeuil. Le territoire communal est divisé en différentes zones (voir plan de zonage) :

- les zones urbaines : la zone urbaine Ua, secteur ancien, à caractère minéral ; et la zone urbaine Ub, secteur plus récent, à caractère jardiné ;
- les zones agricoles : la zone agricole A, dont la vocation est d'accueillir la construction de bâtiments agricoles, la zone Am qui peut accueillir la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit et la zone agricole Ap, d'intérêt paysager ;
- les zones naturelles : la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysager, la zone naturelle équipement Ne, la zone naturelle humide Nzh, de grande sensibilité environnementale et **la zone naturelle parc sportif Nps**.

Le plan de zonage comporte également :

- les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les emplacements réservés ;
- les franges agricoles ;
- les axes de ruissellement ;
- les espaces boisés classés (EBC) ;
- 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 vergers
 - les parcs et jardins
 - les étangs et mares
 - les marais
 - les haies ou alignements d'arbres
 - les talus
 - les chemins et bandes enherbées
 - 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 à l'identité communale et à la mémoire collective locale ;
 - les éléments du petit patrimoine.

Légende des schémas

Les schémas du règlement sont illustratifs.

	Construction existante		Zone agricole (A 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 faîtage				
	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 complément de fonctionnalité mais sans accès direct depuis la construction principale.

Clôture : Ouvrage qui clôt un terrain et sert à délimiter deux propriétés privées 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 sont 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.

Place de stationnement : place aérienne d'une dimension de 2,5 x 5 mètres, non close, indépendante des garages, destinée au stationnement des véhicules automobiles.

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, CHRS, 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 téléphonique, 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 aux 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 dont la fonction principale ou annexe est l'accueil du public (mairie, préfecture, ministère, service déconcentrés de l'État) des porteurs d'une mission de service public ; 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 automobile, dépôt de transports en commun, station 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 produite 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 professionnel et technique ; établissements d'enseignement et de formation pour adultes ; hôpitaux ; cliniques ; maisons de convalescence ; maisons de santé privées ou publiques (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 métallurgiques, 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, 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 deux édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Il s'agit de :

- l'église (classée Monument Historique le 30/10/1894) ;
- la croix de pierre du XV^{ème} siècle dans le cimetière de l'église (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 15/06/1938).

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, 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 (UDAP).

Protection du site inscrit « Vexin français »

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 (UDAP) 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'ABF peut solliciter en tant que de besoin le conseil et l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE).

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.

Protection des captages d'eau potable

La commune de Santeuil est alimentée en eau potable par la source « de Vallière » située sur le territoire communal. Cette source est une des ressources alimentant les communes du syndicat des eaux du Val de Viosne, dont Santeuil fait partie. Elle dispose d'un arrêté de DUP n°2006-1579, en date du 28 novembre 2006, modifié le 4 octobre 2012. Les périmètres de protection de cette source se situent sur une partie du territoire communal.

Emplacements réservés (article L152-2 du code de l'urbanisme)

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

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

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

Risques de mouvement de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. La carte des contraintes des sols et du sous-sol, annexée au présent règlement, localise les secteurs géographiques, présentant des risques de mouvement de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions*, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques

La commune de Santeuil 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 ou zones à 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.

Prise en compte des risques technologiques

Les canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire de la commune de Santeuil est concerné par la présence de canalisations de transports de gaz naturel. 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.

Qualité des sols

En cas de pollution avérée d'un site, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Section 1 – Zone urbaine Ua

La zone urbaine Ua correspond au cœur historique du village et de Vallière. Le bâti est implanté à l'alignement des voies ; il est marqué par l'identité architecturale vexinoise. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique.

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

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

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

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

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

Ua 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Protéger et développer la diversité commerciale du village

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

Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

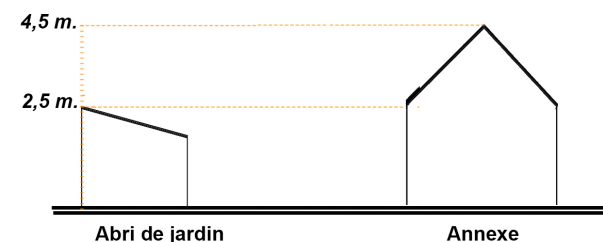
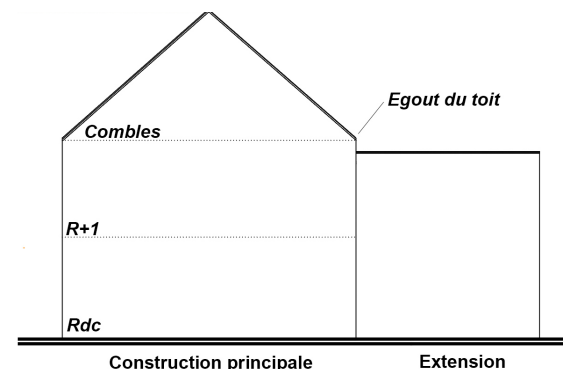
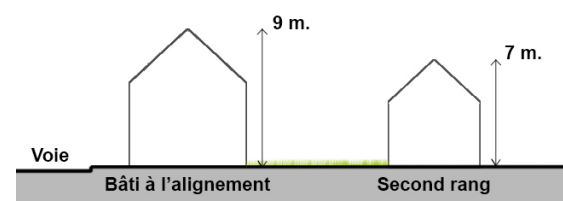
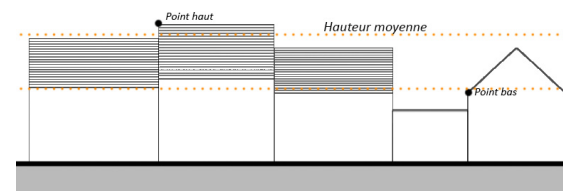
Ua 2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

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

- En Ua, les constructions* principales, les annexes* et les abris de jardin* s'implantent à l'alignement de la voie et / ou sur au moins une limite latérale.
- En cas d'implantation des constructions* en retrait d'alignement, l'alignement sera marqué par une clôture (minérale ou végétale) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre et soumise aux règles concernant les clôtures à l'alignement de la voie (voir p.15).
- 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.



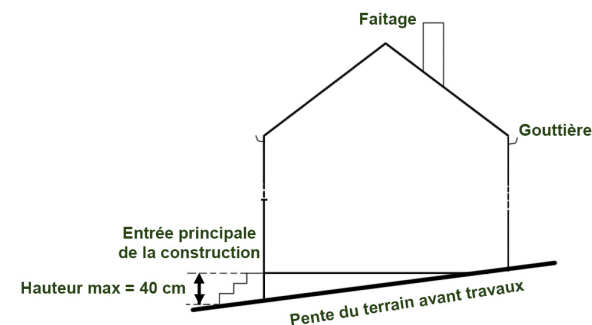
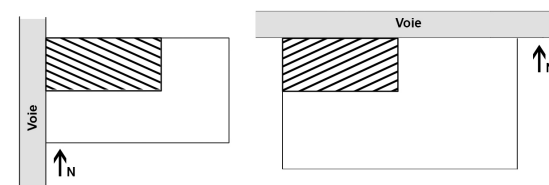
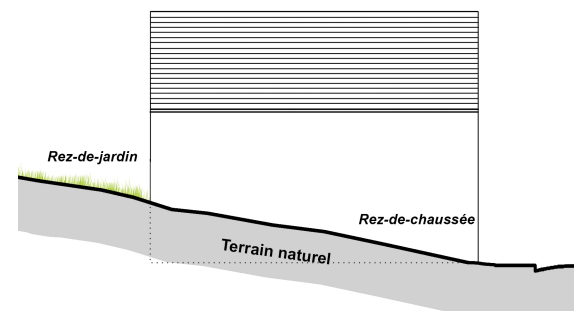
- La hauteur des constructions principales* implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. 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 la construction existante* 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.



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* extérieures devront recevoir des enduits.
- Le parement en pierre massive doit être privilégié.
- 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 mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction*.

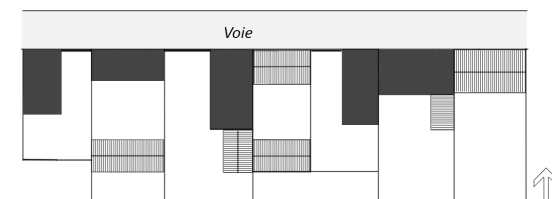
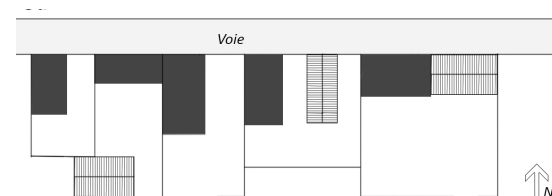
Pour les extensions*, les annexes* et abris de jardin* :

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

Pour toutes les constructions* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture sans débord de volets roulants.
- 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.
- Les toitures en tuiles doivent être en petites tuiles de terre cuite.
- L'utilisation de la petite tuile plate traditionnelle doit être privilégiée.
- L'utilisation de l'ardoise est interdite.

- 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 tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique et sur les autres limites séparatives doivent être d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, constituées d'un mur haut et plein d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, jointoiement, enduits et couronnement selon les références locales).
- Dans les franges agricoles ou humides, identifiées au plan de zonage, les clôtures* doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Elles doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1, 5 et 2 mètres, de maille minimale de 5x5cm, en finition métal, gris, noir, marron ou vert, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin.

- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.
- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,5 mètres (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites.
- Les clôtures* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

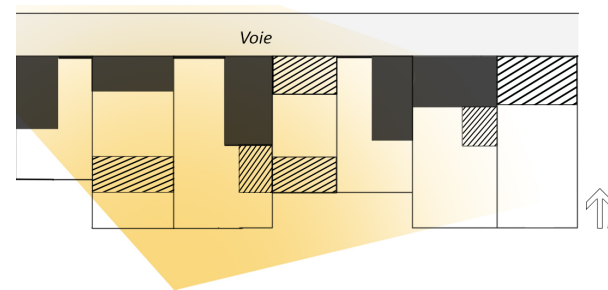
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

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 doit être 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).



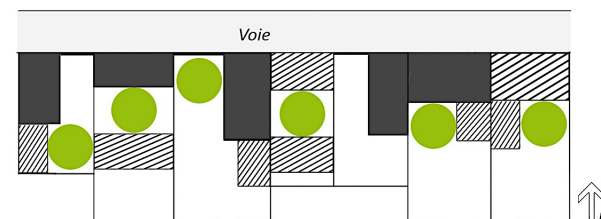
Ua 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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, *minimum* 10x10cm, disposées de manière régulière, par exemple tous les 10 mètres.
- La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée³.

³ Le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site internet : www.pollens.fr.

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 devront être réalisées dans l'environnement immédiat, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

La dimension d'une place de stationnement cycle doit être de 0,6 x 2 m.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. Toute création d'un nouveau logement doit prévoir deux places de stationnement.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir deux aires de stationnement par tranche de 50 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 50 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 50 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 en 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

- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire.
- 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, aux 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 parcelle⁴.

Électricité et communications numériques

- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.
- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Pour tous les réseaux

- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur à tous les réseaux (eau, électricité, éclairage public, communications numériques) doivent être laissés en attente.

⁴ La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments.

Section 2 – Zone Ub

La zone urbaine Ub correspond aux extensions pavillonnaires du village et de Vallière. 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 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.

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

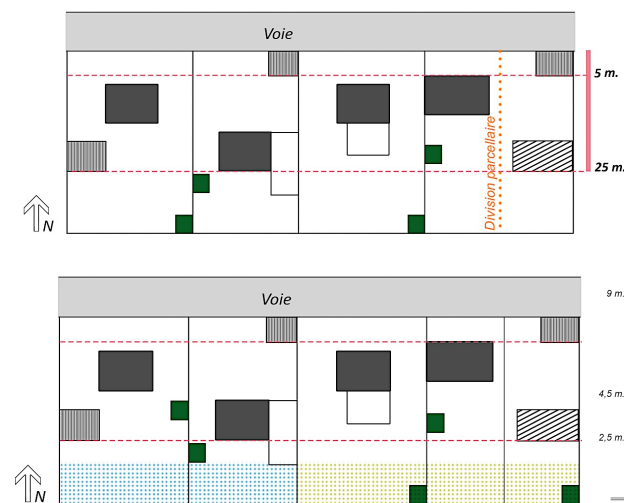
Sans objet

Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

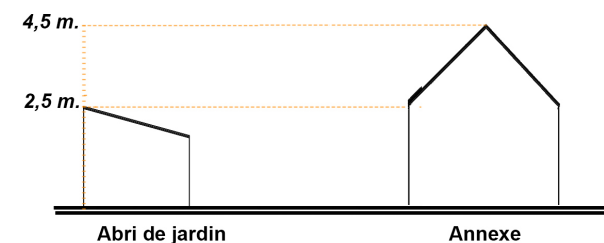
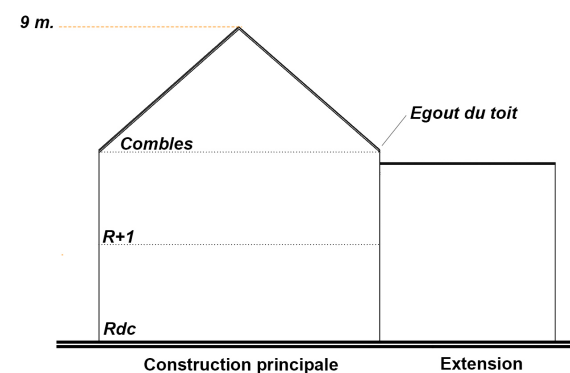
Ub 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

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



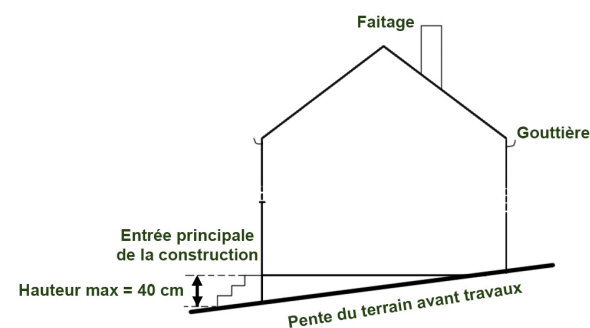
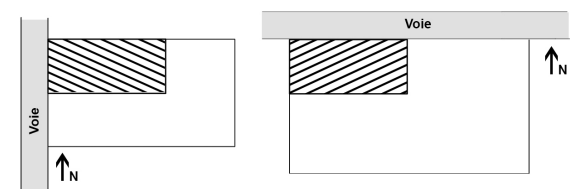
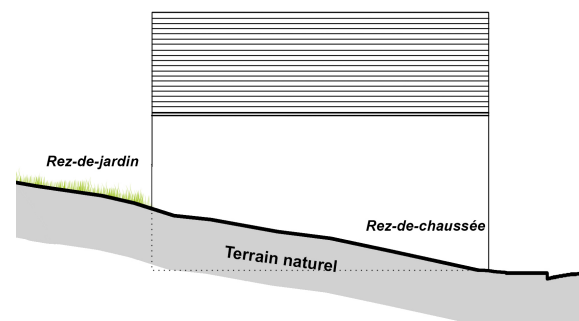
- La hauteur des constructions principales* en premier rang est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des constructions* principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction* à laquelle elle s'adosse 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.



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* extérieures devront recevoir des enduits.
- 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.
- 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 mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction*.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

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

Pour toutes les constructions* :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade* lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture sans débord de volets roulants.
- 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.
- Les toitures en tuile doivent être en petites tuiles de terre cuite.
- L'utilisation de la petite tuile plate traditionnelle doit être privilégiée.
- L'utilisation de l'ardoise est interdite.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



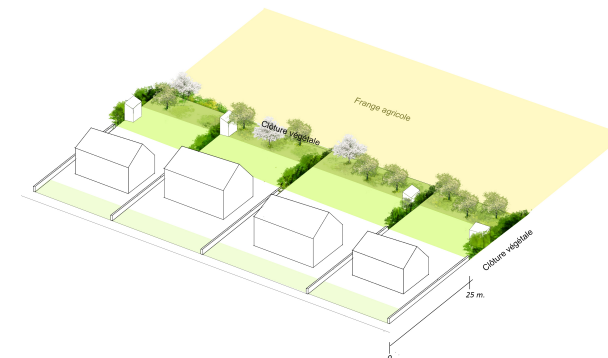
*Lucarne en croupe,
dite à capucine*



*Lucarne à deux pans,
dite jacobine*

Clôtures*

- Les clôtures* doivent tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique et sur les autres limites séparatives doivent être d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- Elles doivent être composées soit :
 - d'un mur bahut d'aspect maçonnerie traditionnelle (appareillages, rejointoiement, enduits et couronnement selon les références locales), d'une hauteur comprise entre 50 et 80 cm, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage de maille minimale de 5x5cm fixé par attaches simples sur poteaux, finition métal, gris, noir, marron ou vert, doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ;
 - d'un grillage et d'une haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons ou attaches simples sur poteaux, finition métal gris, noir, marron, vert, ou bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier).
- 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 les plus discrètes et naturelles possibles. Elles doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1, 5 et 2 mètres, de maille minimale de 5x5cm, en finition métal, gris, noir, marron ou vert, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.
- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre et sans ornementation fantaisiste ou prétendument contemporaine. La largeur de ces ouvrants ne doit pas dépasser 4,5 mètres (portails et portillons cumulés) et leur hauteur doit être identique à celle de la clôture. Seuls sont autorisés les dessins sobres, à trames verticales dominantes (façon barreaudage vertical ou planches jointives verticales), les parties pleines pouvant être uniformes. Les couleurs blanc, noir ou anthracite, ainsi que couleurs vives sont proscrites.
- Les clôtures* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles.

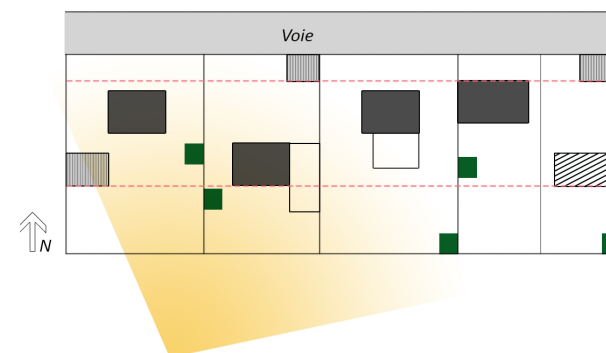


Éléments techniques

- 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.

*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).



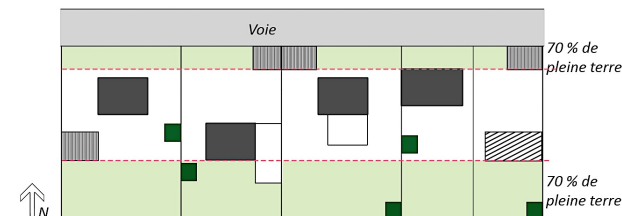
Ub 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

Protéger les éléments du patrimoine paysager

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



Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes*, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction* n'est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures* composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).
- Les clôtures* doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension, *minimum* 10x10cm, disposées de manière régulière, par exemple tous les 10 mètres.
- La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée⁵.

⁵ Le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site internet : www.pollens.fr.

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 devront 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.

La dimension d'une place de stationnement cycle doit être de 0,6 x 2 m.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. Toute création d'un nouveau logement doit prévoir deux places de stationnement.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir deux aires de stationnement par tranche de 50 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 50 m² de surface plancher.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 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 en 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

- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire.
- 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, aux 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 parcelle⁶.

Électricité et communications numériques

- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.
- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Pour tous les réseaux

- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur à tous les réseaux (eau, électricité, éclairage public, communications numériques) doivent être laissés en attente.

⁶ La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments.

Section 3 – Zone 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 (les espaces boisés, les pelouses calcicoles, les fonds de jardin dans le village,...)
- la **zone naturelle Nzh** couvre tous les espaces humides des vallées de la Viosne, de la Coulevre et d'Orémus.
- la **zone naturelle Ne** correspond au cimetière de la Vallée et à l'emplacement du futur équipement communal dans le pré Schweitzer.
- la **zone naturelle Nps** correspondant au parc sportif

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

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

En zone naturelle N

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

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 et les abris pour animaux sont autorisés (voir par 35).

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 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 dotés 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).

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

En zone naturelle équipement Ne

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			
	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

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

En zone naturelle 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
	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

Aucune extension ou annexe de construction existante n'est autorisée.

Seuls les abris pour animaux sont autorisés (voir p.35).

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 dotés 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).

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

En zone naturelle parc sportif Nps

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

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

N 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

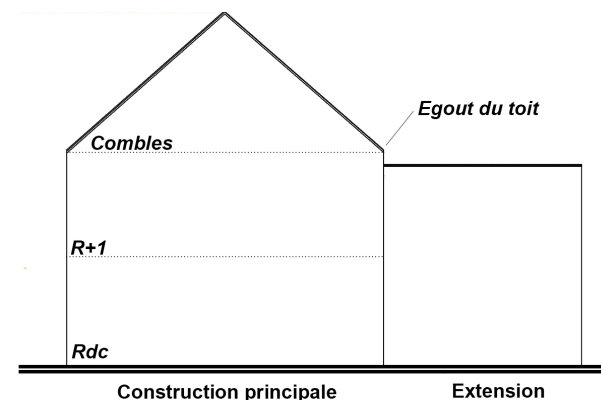
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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* d'une extension* autorisée à titre de logement est limitée à 20% de la surface 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 partir de la date d'approbation du PLU.
- La hauteur de l'extension* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction* à laquelle elle s'adosse en tout point.
- L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m² par hectare.
- 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.



En Ne

Sans objet

En Nzh et Nps

- L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m² par hectare.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

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

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

En N

- 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.

En Ne et Nzh

Sans objet

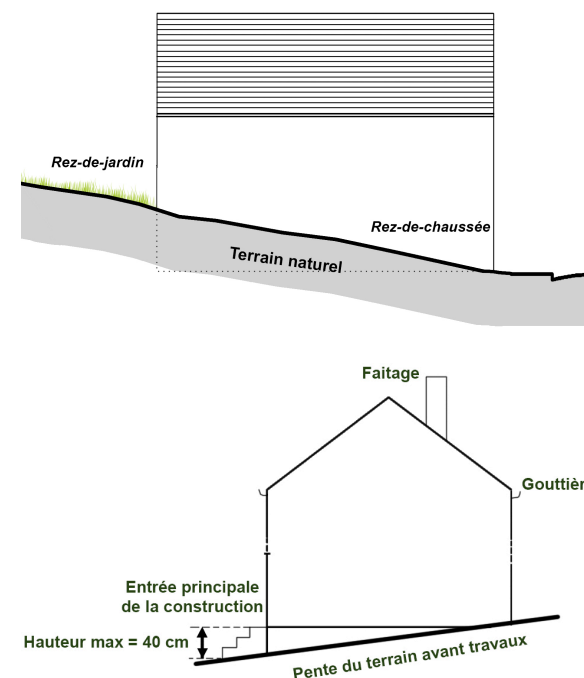
En Nps

- 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*

En N et Nzh

- 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 mono-pentes 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 sans débord de volets roulants.
- 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 éventuelles clôtures* doivent être les plus discrètes et naturelles possibles.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, finition gris, noir, marron ou vert ;
 - soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au nombre de 6 maximum.Dans les deux cas, les fils ou le grillage doivent être fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels.
- Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète, en bois ou métal à l'exclusion de toute maçonnerie.
- Les clôtures* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles sur les clôtures.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.

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*.

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).

En Ne

Sans objet

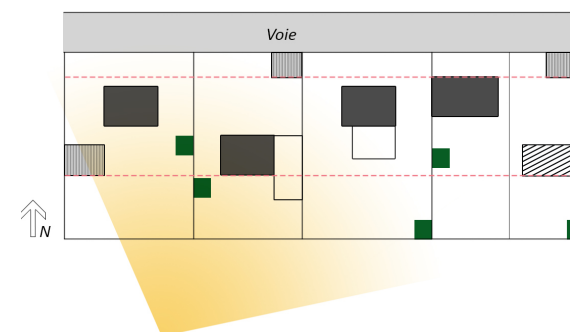
En Nps

- 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.

Assurer la qualité environnementale des constructions*

En N, Nzh et en Nps

- 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 Ne

Sans objet

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

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 permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.
- La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée⁷

En Nps

- 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 permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.
- La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée⁷
- L'imperméabilisation des sols sera limitée à un maximum de 800 m². Les espaces non imperméables seront traités avec des matériaux biosourcés

⁷ Le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site internet : www.pollens.fr.

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.

La dimension d'une place de stationnement cycle doit être de 0,6 x 2 m.

Stationnement des véhicules

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

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 50 m² de surface plancher.

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 en 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

- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire.
- 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, aux 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 parcelle⁸.

Électricité et communications numériques

- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.
- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Pour tous les réseaux

- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur à tous les réseaux (eau, électricité, éclairage public, communications numériques) doivent être laissés en attente.

⁸ La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments.

Section 4 – Zone 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 zones agricoles 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 extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous conditions (voir p.45).

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.

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

En zone 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

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.

Tout stationnement (sauf hivernage) de caravanes, camping-cars ou mobil-homes est interdit sur l'ensemble de la commune, sauf dérogation signée par la mairie.

1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

*Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions**

Constructions à destination d'exploitation agricole*

En A et Am

- 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.



En A

- La hauteur maximale des constructions* à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

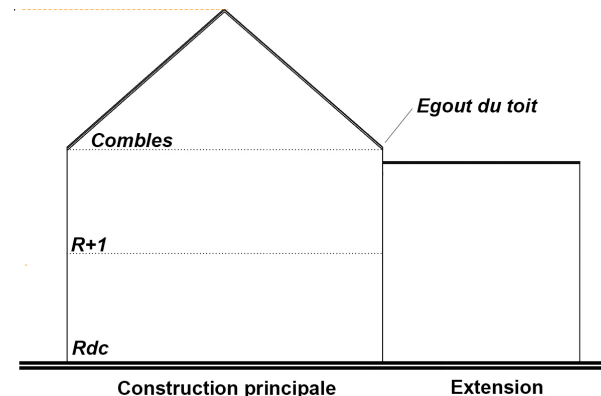
En Am

- L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole 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 5,5 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.

Constructions* à destination de logements

En A et Am

- Les constructions* doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole.
- L'emprise au sol* des constructions* principales à destination de logement est limitée à 80 m².
- La hauteur des constructions principales* est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- 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. L'extension* d'une construction existante* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- La hauteur des extensions* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.
- Les annexes* doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction* principale.
- L'emprise au sol des annexes* est limitée à 20 m².
- 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 reconstructions à l'identique ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



En Ap

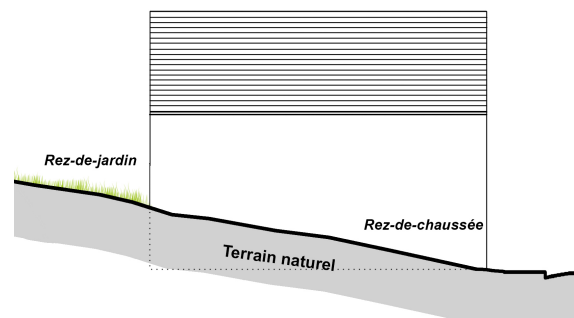
Sans objet

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

En A et Am

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords*

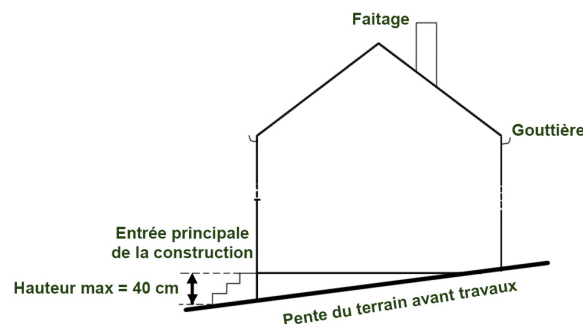
- L'implantation de la construction* doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Pour les constructions* à destination de logements, les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction*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



Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti

Constructions à destination d'exploitation agricole*

- Les nouvelles constructions* seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.
- Les façades* doivent privilégier la mise en œuvre d'un bardage bois.
- Le bardage métallique est interdit.
- 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.
- Les éventuelles clôtures* doivent être les plus discrètes et naturelles possibles.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, finition gris, noir, marron ou vert ;
 - soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au nombre de 6 maximum.Dans les deux cas, les fils ou le grillage doivent être fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels.
- Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète, en bois ou métal à l'exclusion de toute maçonnerie.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.
- Les clôtures* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles sur les clôtures.



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

*Façade**

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

Toiture

Pour les constructions* principales :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment 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 mono-pentes 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 mono-pentes 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 sans débord de volets roulants.
- 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 éventuelles clôtures* doivent être les plus discrètes et naturelles possibles.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, finition gris, noir, marron ou vert ;
 - soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au nombre de 6 maximum.Dans les deux cas, les fils ou le grillage doivent être fixés par crampons simples sur poteaux finition bois naturels.
- Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète, en bois ou métal à l'exclusion de toute maçonnerie.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastique, et tous autres dispositifs occultant de toute nature sont proscrits.
- Les clôtures* classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles sur les clôtures.

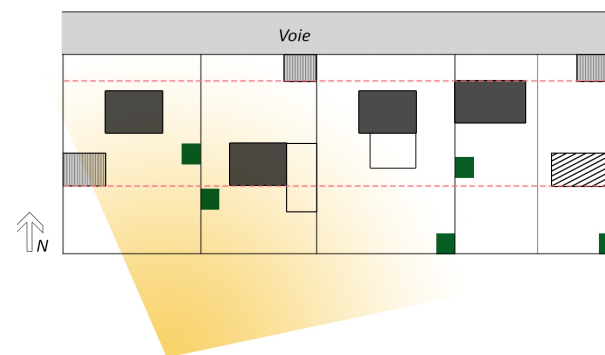
Éléments techniques

- 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 (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-bâtis 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 : constitution d'une trame végétale arbustive épaisse de type « ceinture verte ».

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 (voir palette d'essences locales recommandées en annexe du règlement).
- Les clôtures* doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.
- La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée⁹

A 2. 4. Définir les règles de stationnement

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

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.

⁹ Le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site internet : www.pollens.fr.

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

- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire pour toutes les constructions* dont la destination nécessite l'utilisation d'un réseau d'assainissement.
- 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, aux 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 parcelle¹⁰..

Électricité et communications numériques

- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions*.
- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Pour tous les réseaux

- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur à tous les réseaux (eau, électricité, éclairage public, communications numériques) doivent être laissés en attente.

¹⁰ La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments.

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	Équipement public (1, côte Sainte-Geneviève)	Commune	789 m ²
2	Élargissement de la voie (Rue de la Fontaine St Pierre/ Chemin du Clos Ferrant)	Commune	115 m ²

Palette végétale d'essences locales pour les clôtures*

Recommandées par le PNR du Vexin Français

Arbres

Alisier
Aulne glutineux
Charme commun
Châtaignier
Chêne pédonculé
Erable champêtre
Frêne
Hêtre
Cerisier de Sainte-Lucie
Merisier
Saule 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)