

Commune d'*Us*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

# Règlement

PLU approuvé par délibération du 07/07/2021

## **Mairie d'Us**

Rue de la Libération 95450 Us

Tél : 01 34 66 01 16

mairie.us.95@wanadoo.fr



## Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>Lexique.....</b>	<b>5</b>
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>7</b>
<b>Section 1 – Zone urbaine Ua .....</b>	<b>9</b>
Ua 1. Destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité.....	9
Ua 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	10
Ua 3. Équipement et réseaux.....	17
<b>Section 2 – Zone Ub .....</b>	<b>19</b>
Ub 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	20
Ub 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	20
Ub 3. Équipement et réseaux.....	29
<b>Section 3 – Zone Uha.....</b>	<b>31</b>
Uha 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	32
Uha 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	33
Uha 3. Équipement et réseaux.....	39
<b>Section 4 – Zone Ui .....</b>	<b>41</b>
Ui 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	42
Ub 3. Équipement et réseaux.....	48
<b>Section 5 - Zone 2AU.....</b>	<b>48</b>
<b>Section 6 – Zone N .....</b>	<b>50</b>
N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	51
N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
N 3. Équipement et réseaux .....	61
<b>Section 7 – Zone A .....</b>	<b>63</b>
A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	63
A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	65
A 3. Équipement et réseaux .....	72
<b>Annexes.....</b>	<b>75</b>

## Introduction

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

Le territoire communal est divisé en zones qui figurent au plan de zonage :














- les zones urbaines : la zone urbaine Ua, secteur ancien, à caractère minéral ; la zone urbaine Ub, secteur plus récent, à caractère jardiné ; la zone urbaine Uha, couvrant les hameaux de Bouard et de Dampont, secteurs urbains à l'écart du bourg et en limite de la vallée de la Viosne ; et la zone urbaine Ui, à destination des activités artisanales et industrielles
- la zone à urbaniser 2AU qui correspond à un secteur en renouvellement urbain à proximité immédiate de la gare dont la vocation future est d'accueillir à la fois des activités artisanales et quelques logements ;
- les zones agricoles : la zone agricole A, dont la vocation est d'accueillir la construction de bâtiments agricoles ; la zone agricole Am, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit ; la zone agricole Ap, d'intérêt paysager ;
- les zones naturelles : la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysagère, et la zone naturelle humide Nzh, de grande sensibilité environnementale.

Le plan de zonage comporte également :

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

## Légende des schémas

Les schémas du règlement sont illustratifs.

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

## Lexique<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

## Dispositions générales

### Protection des monuments historiques

La commune est concernée par 4 édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Il s'agit de :

- l'église, à l'exception de la nef (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 16/06/1926) ;
- le château et le parc de Dampont (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 24/10/2002) ;
- l'église du Perchay (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 14/12/1979)) ;
- la croix près de l'église du Perchay (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 16/06/1926).

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

### Protection des sites inscrits et des sites classés

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

Le territoire communal est en partie compris dans le site classé « Vallée aux Moines » (décret du 21/02/1992) au titre de la loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L341-1 à L341-22 et R341-1 à R341-31 du code de l'environnement. L'article L341-10 du code de l'environnement dispose que « les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale ». À l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et les aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale. La demande d'autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines. L'autorisation spéciale de travaux demeure en principe l'exception, et cela quelle que soit l'importance de l'intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site. C'est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C'est pourquoi les demandes d'autorisation s'apprécient site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé.

### 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 est bénéficiaire d'un arrêté de DUP, en date du 6 janvier 1984 modifié le 3 octobre 1986, concernant un puits et une source. Les périmètres de protection se situent sur une partie du territoire de la commune.

Marge de retrait de part et d'autre de la RD 28

La RD 28 traverse le territoire communal. En dehors des espaces urbanisés, il est interdit de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cette route classée à grande circulation, conformément à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

## Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan de zonage et listés dans le tableau des emplacements réservés. La construction est interdite sur les terrains concernés par un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'un emplacement réservé peut exiger son acquisition par la collectivité ou le service public bénéficiaire.

## Prise en compte des risques naturels

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

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

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

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

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

## Prise en compte des risques technologiques

### *Les canalisations de transport de gaz naturel*

Le territoire communal est concerné par la présence de canalisations de transport 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.



## Section 1 – Zone urbaine Ua

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

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

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

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

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

*Protéger et développer la diversité commerciale du village*

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

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

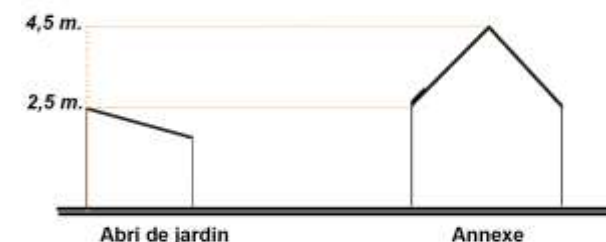
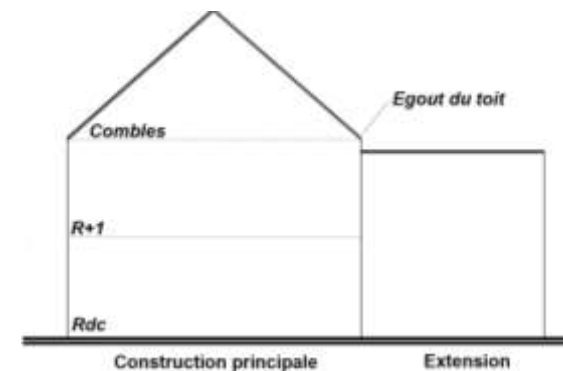
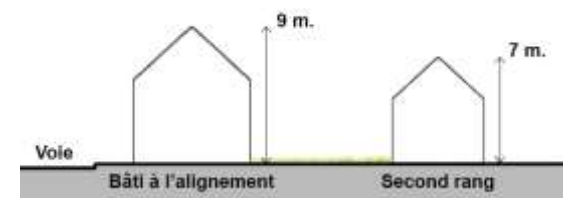
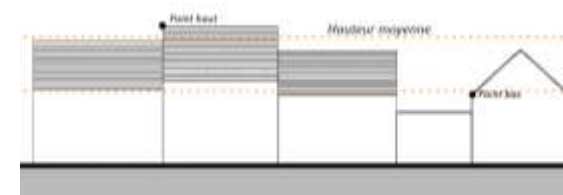
### Ua2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

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

- Les constructions\* principales, les annexes\* et les abris de jardin\* s'implantent à l'alignement de la voie ou sur au moins une limite latérale.
- En cas d'implantation des constructions\* en retrait d'alignement, l'alignement est marqué un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre marque l'alignement.
- Lorsque la parcelle est classée en partie en Ua et en partie en N, les constructions\* principales, les annexes\* et les abris de jardin\* peuvent s'implanter sur cette limite.
- Lorsque la parcelle est classée en partie en Ua et en partie en N, les extensions\* des constructions\* principales implantées en Ua peuvent s'implanter en N.
- Lorsque la parcelle classée en Ua est en limite de la zone A ou de la zone Nzh, toute nouvelle construction\* (constructions\* principales, annexes\* et abris de jardin\*) ainsi que les extensions\* des constructions existantes\* doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux modifications, transformations, extensions\* et surélévations de constructions existantes\* ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ;
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



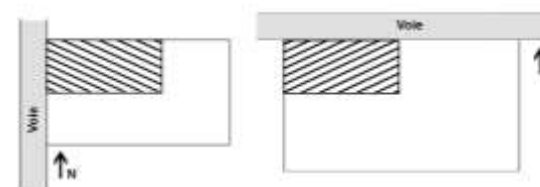
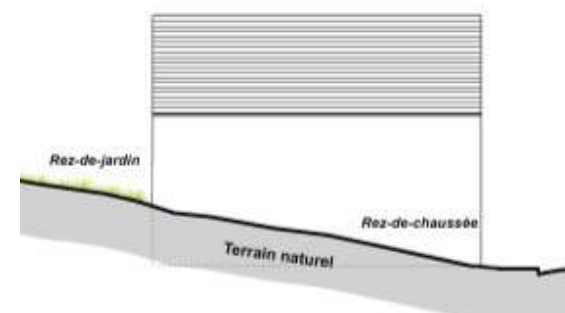
- La hauteur des constructions principales\* implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. Elle est de 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des constructions\* principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction\* à laquelle elle s'adosse 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.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction\*.
- Dans la mesure du possible, les constructions\* seront parallèles ou perpendiculaires à la voie.



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

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

*Volume bâti*

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

*Façade\**

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

## Toiture

Pour les constructions principales\* :

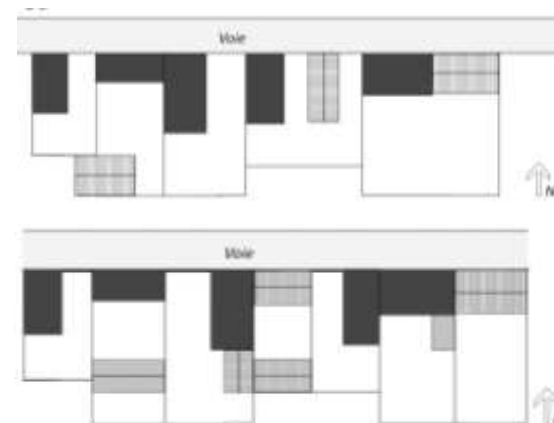
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage\* sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage\* et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent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

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

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction\* principale
- Les toitures pourront être 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.
- Les lucarnes sont :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

## Clôtures

- Les clôtures\* doivent éviter la multiplicité des matériaux et tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti.
- Les clôtures\* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique 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, jointement, enduits et couronnement selon les références locales).
- Dans les franges agricoles ou humides, identifiées au plan de zonage, les clôtures\* doivent être le plus discrètes et naturelles possibles. Elles doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage souple, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, de maille minimale de 5x5 cm, en finition métal, gris, noir, marron ou vert, fixé par des attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastiques, et tous les 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 les 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*

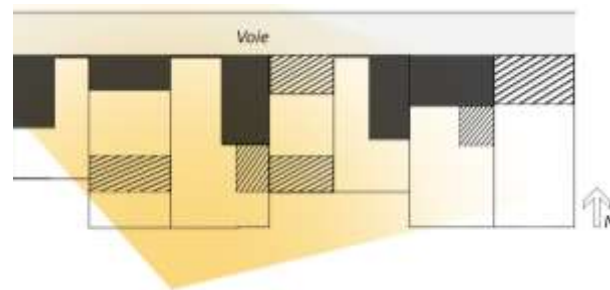
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

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





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

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

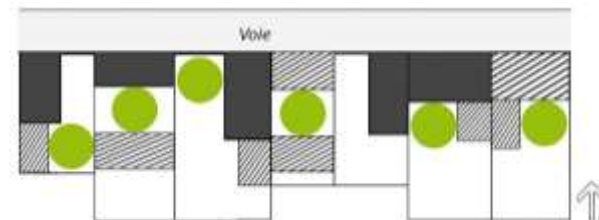
- En cas de nouvelle construction\* sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.

*Protéger les éléments du patrimoine paysager*

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

*Répondre aux enjeux environnementaux*

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



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

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

### *Stationnement des véhicules*

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

### *Stationnement des véhicules*

- Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement.
- En dehors de ce périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### *Stationnement des cycles*

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

## Ua 3. Équipement et réseaux

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

#### *Desserte et accès*

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

#### *Collecte des déchets*

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

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

#### *Eau potable*

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

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- Si les contraintes techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé. Cependant, l'assainissement individuel n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

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

#### *Électricité et communications numériques*

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

## Section 2 – Zone Ub

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	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 de nuisances aux habitations.

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

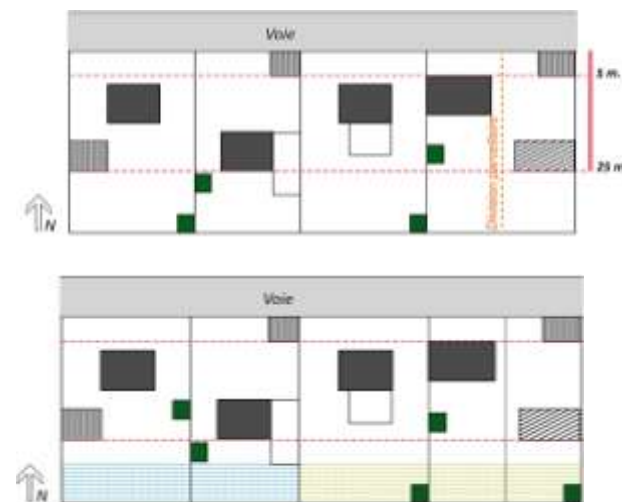
Sans objet

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

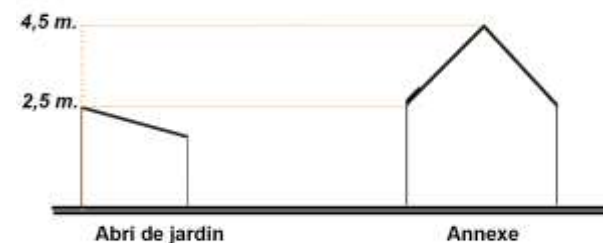
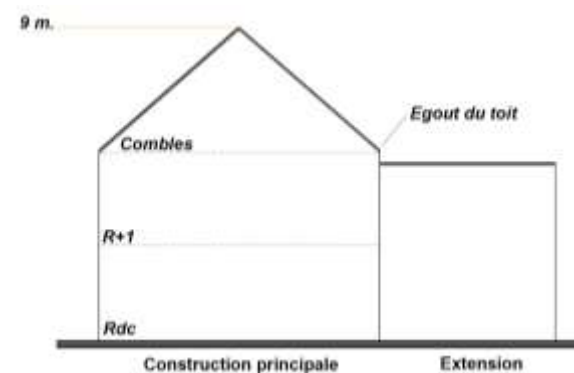
## Ub 2.1. Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions

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



- La hauteur des constructions principales\* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser 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.

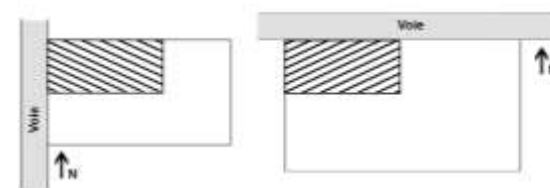
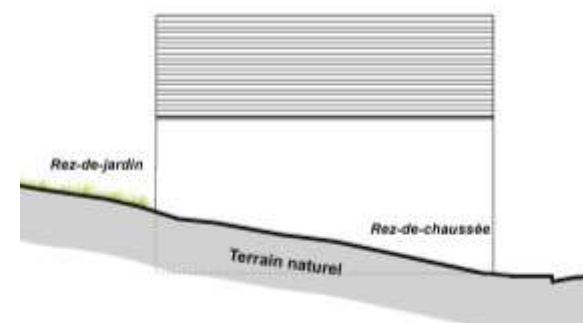




## Ub 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 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.
- Les descentes de garage sont interdites.
- L'entrée principale de la construction\* sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction\*.
- Dans la mesure du possible, les constructions\* seront parallèles ou perpendiculaires à la voie.



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

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

*Volume bâti*

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

*Façade\**

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

### Toiture

Pour les constructions principales\* :

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

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction\* principale
- Les toitures pourront être 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.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



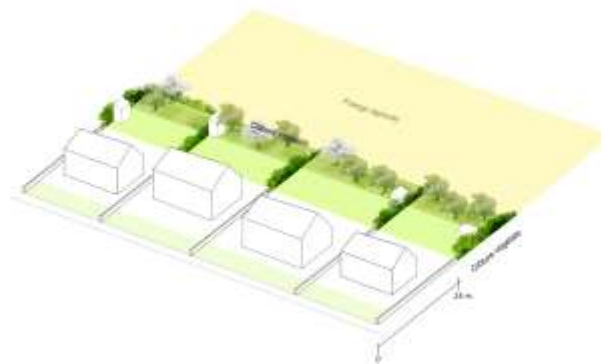
Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

### Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent éviter la multiplicité des matériaux et tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti.
- Les clôtures\* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique 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, jointement, 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 souple de maille minimale de 5x5 cm fixé par des attaches simples sur des poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils étant proscrits), finition métal, gris, noir, marron ou vert, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales ;
  - d'un grillage et d'une haie d'aspect naturel, constituées d'un grillage souple de maille minimale de 5x5 cm fixé par des crampons simples sur poteaux, finition bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier) ou par des attaches simples sur des poteaux de profil fin (type cornières ou T, les tubes ou autres profils étant proscrits), finition métal, gris, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- 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 le plus discrètes et naturelles possibles. Elles doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage souple, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, de maille de 5x5 cm, en finition métal, gris, noir, marron ou vert, fixé par des attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastiques, et tous les 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 les 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*

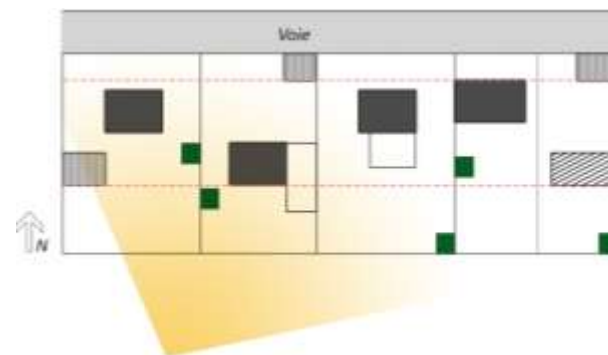
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### *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\**

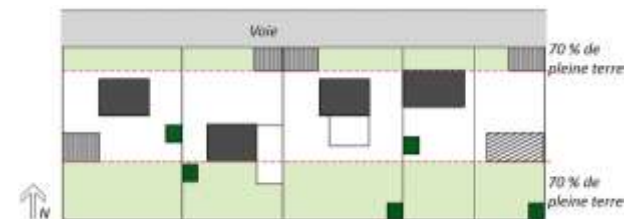
- Les nouvelles constructions\* sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions\* sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur 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 ou la mise en place de passages en partie basse.

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

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

### *Stationnement des véhicules*

- Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement.
- En dehors de ce périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- 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 deux logements doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les vélos..
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Ub 3. Équipement et réseaux



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

#### *Desserte et accès*

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

#### *Collecte des déchets*

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

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

#### *Eau potable*

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

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- Si les contraintes techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé. Cependant, l'assainissement individuel n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

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

#### *Électricité et communications numériques*

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

## Section 3 – Zone Uha

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

### Uha 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	X
	bureaux		X	
	centre de congrès et d'exposition			X

Seules  
les

extensions\* des constructions à destination de logement, d'exploitation agricole, de commerce et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaire sont autorisées à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions à destination de logements et 50 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions à destination d'exploitation agricole, de commerce et activités des secteurs secondaire et tertiaire. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Aucun changement de destination n'est autorisé.

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

## Uha 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

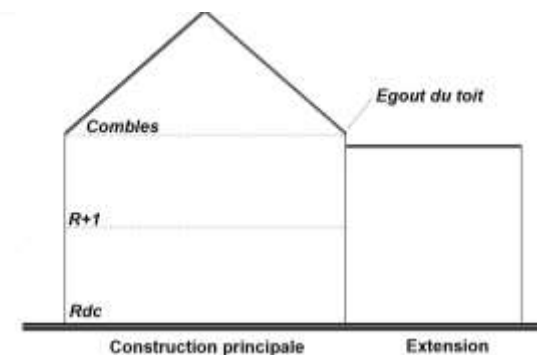
Sans objet

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

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

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

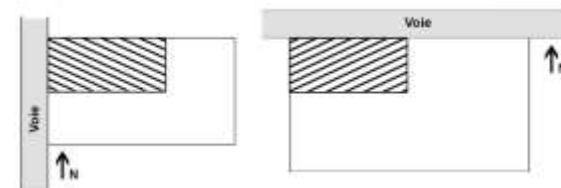
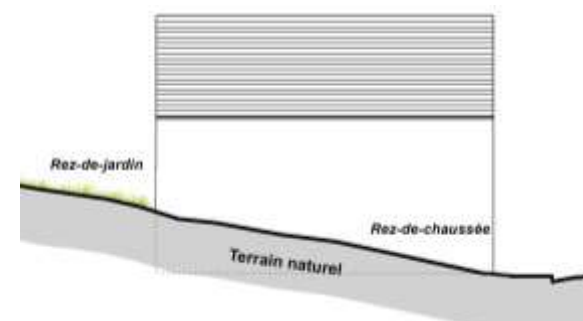
- L'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum.
- L'extension\* d'une construction existante\* à destination de commerce et activités de services ainsi que d'entrepôt et de bureaux ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> maximum.
- Lorsque la parcelle classée en Ua est en limite de la zone A ou de la zone Nzh, toute que extension\* d'une construction existante\* doit 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.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction\* à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevée si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.
- 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.



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

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

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



*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.

*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 de l'extension 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.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



*Lucarne en croupe,  
dite à capucine*



*Lucarne à deux pans,  
dite jacobine*

### Clôtures\*

- Les clôtures\* doivent éviter la multiplicité des matériaux et tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti.
- Les clôtures\* à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique 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, jointement, enduits et couronnement selon les références locales).
- Dans les franges agricoles ou humides, identifiées au plan de zonage, les clôtures\* doivent être le plus discrètes et naturelles possibles. Elles doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage souple, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, de maille minimale de 5x5 cm, en finition métal, gris, noir, marron ou vert, fixé par des attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs en bois ou plastiques, et tous les 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 les 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*

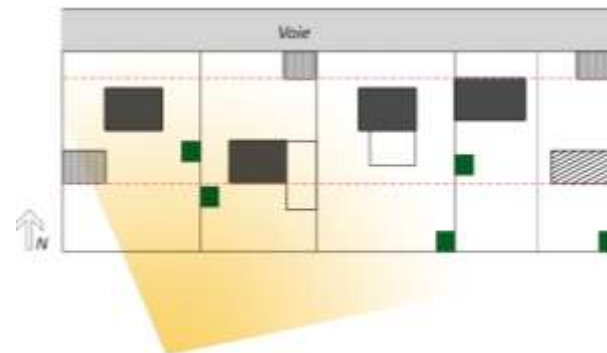
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

#### *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 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 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).



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

### *Répondre aux enjeux environnementaux*

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

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

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

### *Stationnement des véhicules*

- Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement.
- En dehors de ce périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- 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 deux logements doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les vélos.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Uha 3. Équipement et réseaux

### Uha 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.

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

#### *Eau potable*

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

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- Si les contraintes techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé. Cependant, l'assainissement individuel n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

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

#### *Électricité et communications numériques*

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

## Section 4 – Zone Ui

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	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			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureaux	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

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

Les

### 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

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

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

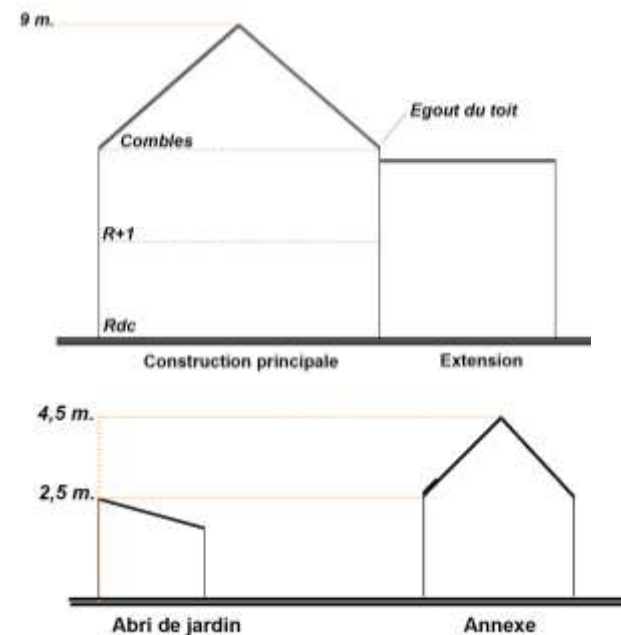
- L'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière\*.

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

- La hauteur des constructions limitée à 9 mètres au point le plus élevé.

*Construction à destination de logements*

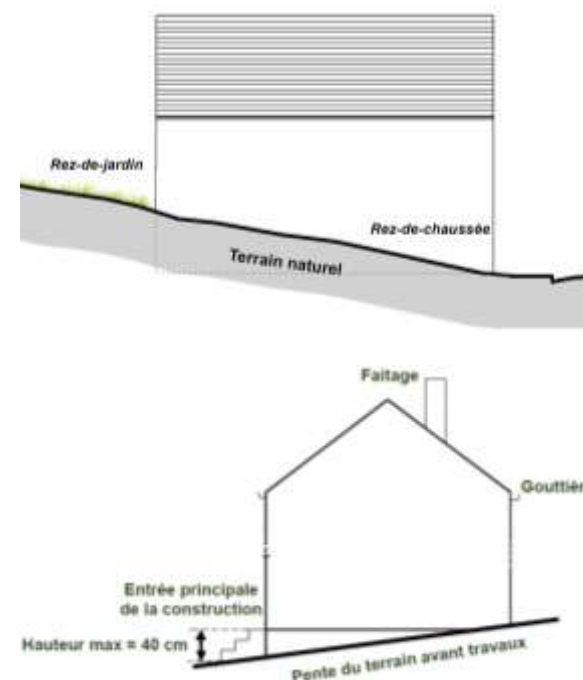
- La hauteur des constructions principales\* est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur maximale des extensions\* ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction\* à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevée si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.
- La hauteur des annexes\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris de jardin\* ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



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

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

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



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

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

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



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

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

#### *Volume bâti*

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

#### *Façade\**

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

#### *Toiture*

Pour les constructions principales\* :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur 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.
- Les lucarnes seront :
  - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
  - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

#### Clôtures\*

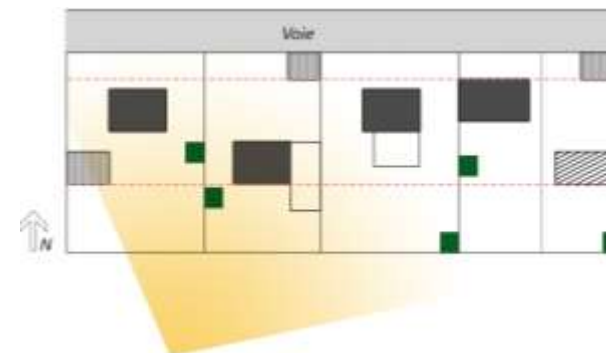
- Les clôtures\* doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

#### Éléments techniques

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

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

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



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

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

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

*Répondre aux enjeux environnementaux*

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

## Ui 2. 4. Stationnement

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

*Stationnement des véhicules*

- Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement.
- En dehors de ce périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

*Stationnement des cycles*

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

## Ui 3. Équipement et réseaux

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

#### *Desserte et accès*

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

#### *Collecte des déchets*

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

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

#### *Eau potable*

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

### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- Si les contraintes techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé. Cependant, l'assainissement individuel n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

### *Eaux pluviales*

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

### *Électricité et communications numériques*

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

## Section 5 – Zone 2AU

*La zone à urbaniser 2AU correspond à un secteur en renouvellement urbain situé à proximité immédiate de la gare dont la vocation future est d'accueillir à la fois des activités artisanales et quelques logements. Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à une modification du PLU avec délibération motivée, ou à une révision du PLU si elle n'est pas ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant l'approbation du PLU.*

## Section 6 – Zone N

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

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

##### En zone naturelle N

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

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

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et L130-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable.

Les travaux d'infrastructures, d'affouillements et d'exhaussements des sols liés aux infrastructures routières sont autorisés sous réserve du respect des qualités paysagères et environnementales du site.

**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

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

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et L130-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable, en 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).

Les travaux d'infrastructures, d'affouillements et d'exhaussements des sols liés aux infrastructures routières sont autorisés sous réserve du respect des qualités paysagères et environnementales du site.



## 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

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

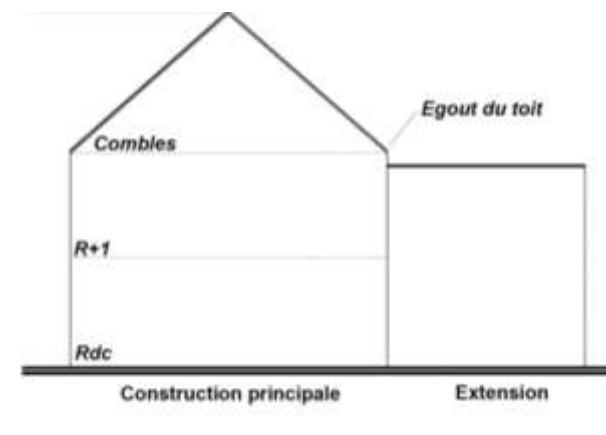
*Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions\**

#### En N

- L'emprise au sol\* des extensions\* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- La hauteur des extensions\* ne doit pas dépasser celle de la construction\* à laquelle elle s'adosse en tout point.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### En Nzh

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

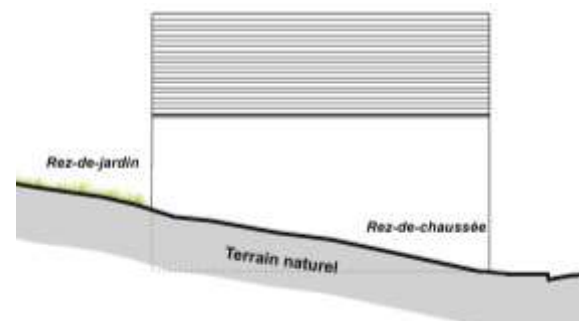


## N 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### En N

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

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



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

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



### Façade\*

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

### Toiture

- La toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale\*
- Les toitures pourront être 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.
- 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 souple, 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 vert doivent être fixés par des crampons simples sur des poteaux finition bois naturel.
- 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.

### Éléments techniques

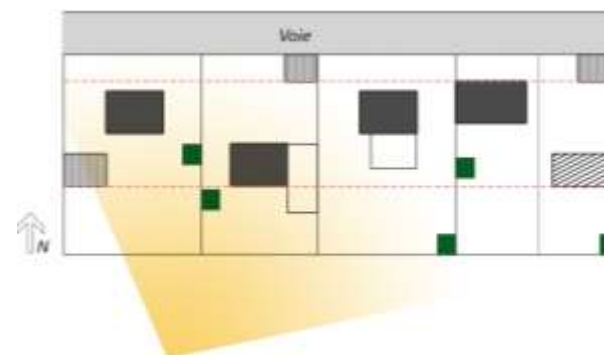
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### Éléments du patrimoine à protéger

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

### Assurer la qualité environnementale des constructions\*

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



## **En Nzh**

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

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

*Façade\**

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

### Toiture

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



Lucarne en croupe,  
dite à capucine



Lucarne à deux pans,  
dite jacobine

### Clôtures\*

- Les 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 souple, 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 vert doivent être fixés par des crampons simples sur des poteaux finition bois naturel.
- 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.

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

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

### **En N et Nzh**

#### *Protéger les éléments du patrimoine paysager*

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

#### *Répondre aux enjeux environnementaux*

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

## 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.

### *Stationnement des véhicules*

- Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement.
- En dehors de ce périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.

### *Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de deux logements doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les vélos.



## N 3. Équipement et réseaux

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

#### *Desserte et accès*

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

#### *Collecte des déchets*

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

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

#### *Eau potable*

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

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- Si les contraintes techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé. Cependant, l'assainissement individuel n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

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

#### *Électricité et communications numériques*

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

## Section 7 – Zone A

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

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

##### En zone agricole A et Am

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	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\* sont également autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup>. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. La construction d'une annexe n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

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

> Les travaux d'infrastructures, d'affouillements et d'exhaussements des sols liés aux infrastructures routières sont autorisés sous réserve du respect des qualités paysagères et environnementales du site.

**En secteur agricole Ap**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages de superstructures sont interdits.

Les travaux d'infrastructures, d'affouillements et d'exhaussements des sols liés aux infrastructures routières sont autorisés sous réserve du respect des qualités paysagères et environnementales du site.

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

Sans objet.

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

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

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

#### **En A**

*Construction\* à destination d'exploitation agricole*

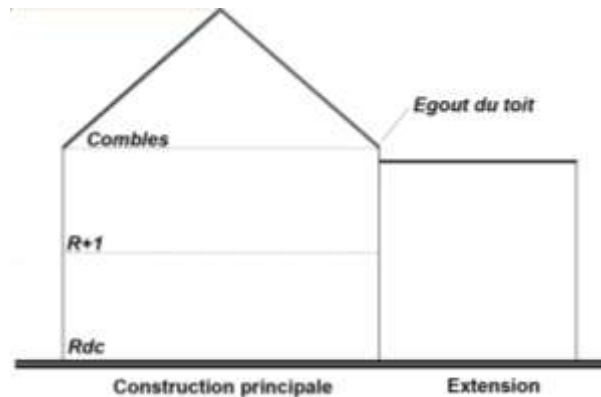
- Les constructions\* ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut.
- Les constructions\* doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
- Les nouvelles constructions\* doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les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



*Construction\* à destination de logements*

- L'emprise au sol\* des constructions\* principales à destination de logement est limitée à 80 m<sup>2</sup>.
- Celle des extensions\* est limitée à 20% de la surface plancher de la construction\* à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup>. L'extension\* d'une construction existante\* n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions\* doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole.
- Les annexes\* doivent être implantées à 8 mètres maximum de la construction principale\*.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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



## En Am

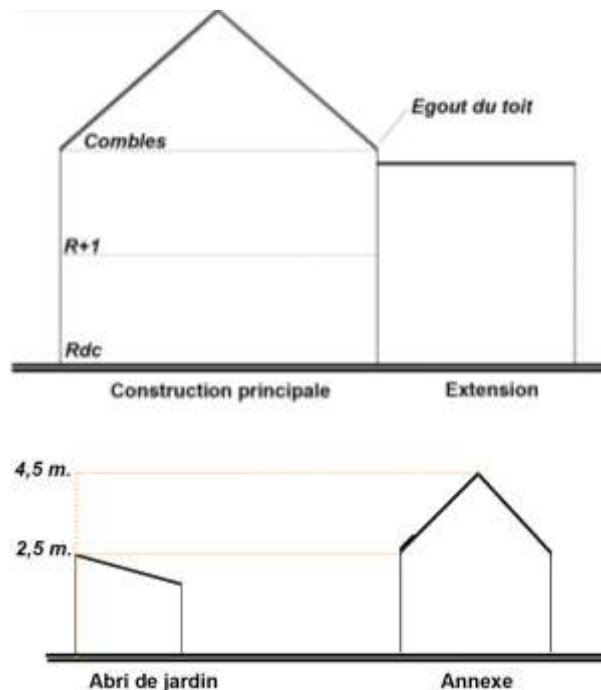
### Construction à destination d'exploitation agricole

- Les constructions\* ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut.
- Les constructions\* doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
- Les nouvelles constructions\* doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions\* existantes d'une même unité foncière.
- Lorsque la parcelle est en limite de la zone U, les constructions doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
- L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 60 m<sup>2</sup>, à l'exception des serres dont l'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux reconstructions à l'identique ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### Construction\* à destination de logements

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



### En Ap

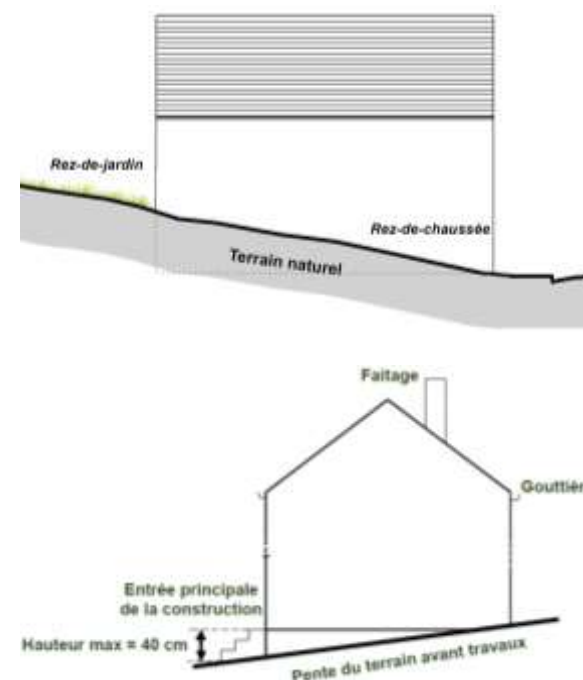
Sans objet

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

### En A et Am

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

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



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

*Construction\* à destination d'exploitation agricole*

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



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

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

#### *Volume bâti*

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

#### *Façade\**

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

#### *Toiture*

Pour les constructions principales\* :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur 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.
- 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\**

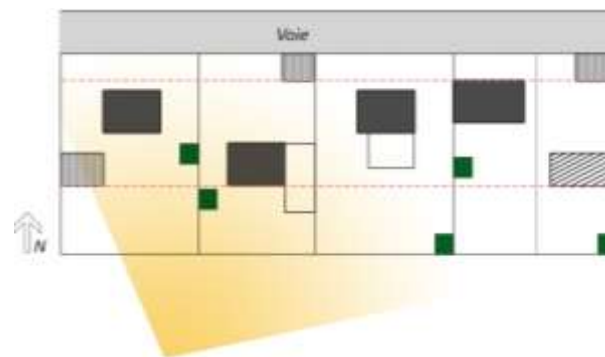
- Les éventuelles clôtures doivent être les plus discrètes et naturelles possibles.
- Elles doivent être composées :
  - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage souple, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, finition gris, noir, marron ou vert ;
  - soit de fils métalliques horizontaux lisses ou barbelés, au nombre de 6 maximum.Dans les deux cas, les fils ou le grillage vert doivent être fixés par des crampons simples sur des poteaux finition bois naturel.
- 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.

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



**En Ap**

Sans objet.

### A 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-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 (palette d'essences locales recommandées en annexe du règlement).

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

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

*Stationnement des véhicules*

- Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement.
- En dehors de ce périmètre de 500 mètres autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement pour chaque logement de plus de 60 m<sup>2</sup> et une place de stationnement pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>.

*Stationnement des cycles*

- Les opérations à destination d'habitation de plus de deux logements doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les vélos.

## A 3. Équipement et réseaux

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

#### *Desserte et accès*

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

#### *Collecte des déchets*

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

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

#### *Eau potable*

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

#### *Assainissement*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- Si les contraintes techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé. Cependant, l'assainissement individuel n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### *Eaux pluviales*

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

#### *Électricité et communications numériques*

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'électricité ou de communications électroniques doivent être raccordés au réseau public d'électricité ou de communications électroniques.
- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions\*.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

## Annexes

- Liste des emplacements réservés
- Palette végétale d'essences locales pour les clôtures
- Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux
- Plaquette sur les risques liés aux aléas 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	Aménagement d'une placette	Commune	570 m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'une voie de desserte et d'un espace de stationnement	Commune	1 530 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un espace de stationnement et d'un verger	Commune	9000 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	450 m <sup>2</sup>

**Palette végétale d'essences locales pour les clôtures\***Recommandées par le PNR du Vexin Français

**Arbres**

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

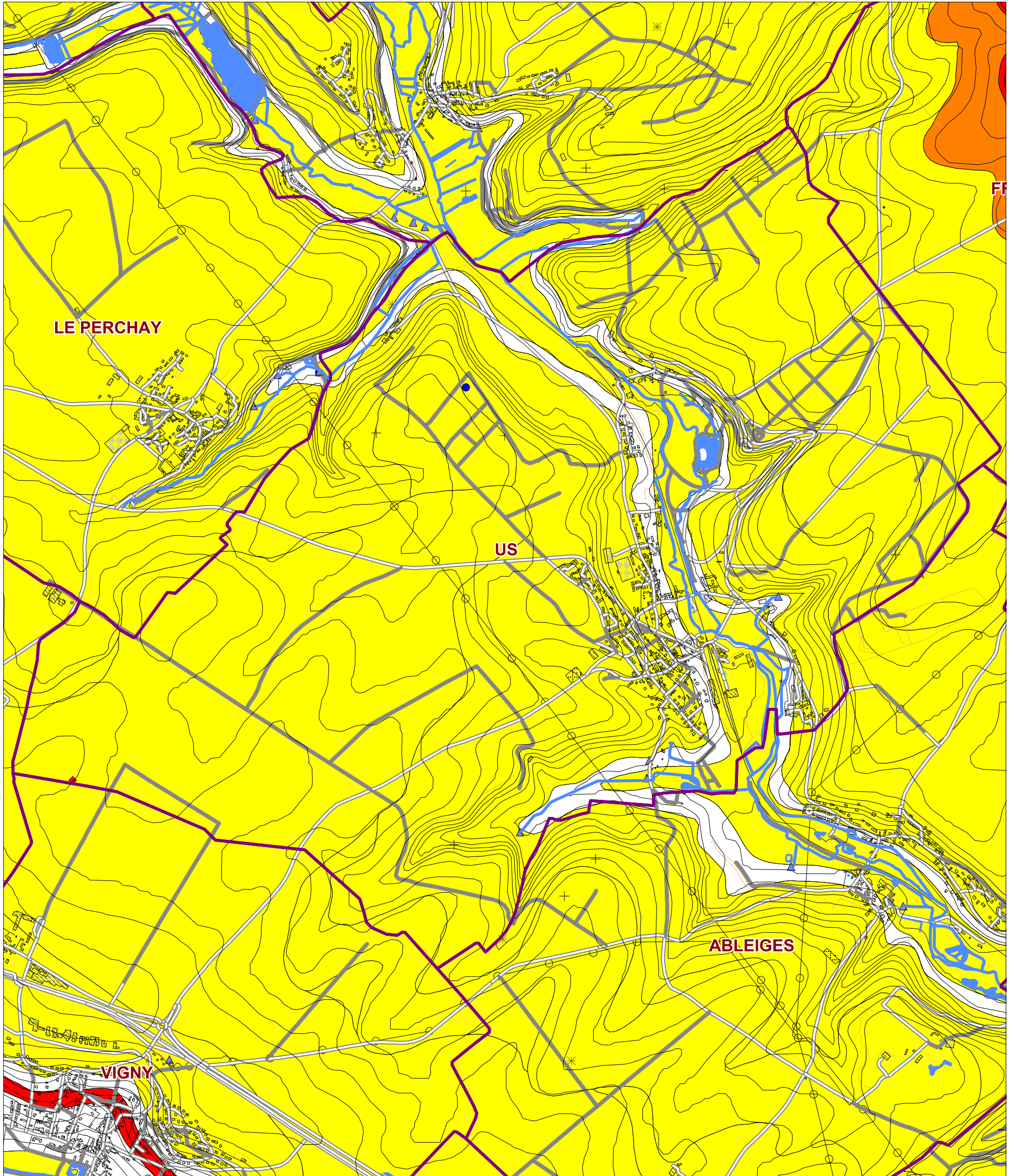
**La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée.<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> Le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est disponible sur le site internet : [www.pollen.fr](http://www.pollen.fr).



# Carte" retrait - gonflement des sols argileux" sur la commune de Us



Echelle :1/20000

## LEGENDE

SUADD/PG le :4 novembre 2011  
Sources : DDT95, BDTOPO,IGN, BRGM©  
Carte: 11\_11\_930

### Niveau de susceptibilité des sols

- Faible
- Fort
- Moyen

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau



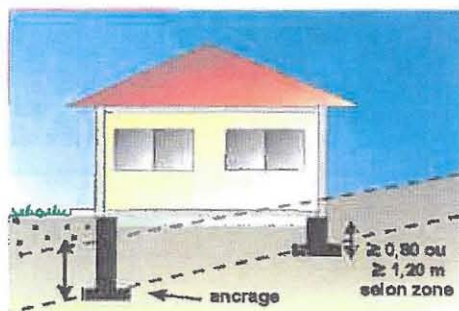
# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

ARRIVÉE

Le 22 OCT. 2018

## ■ Identifier la nature du sol

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

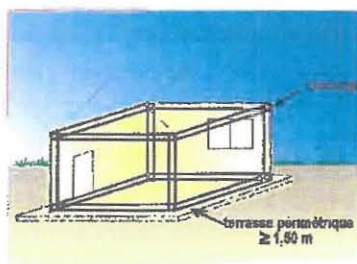


## ■ Adapter les fondations

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

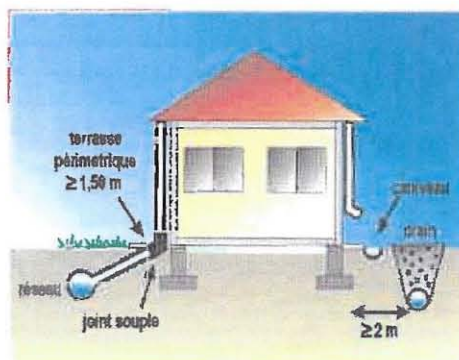
## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

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



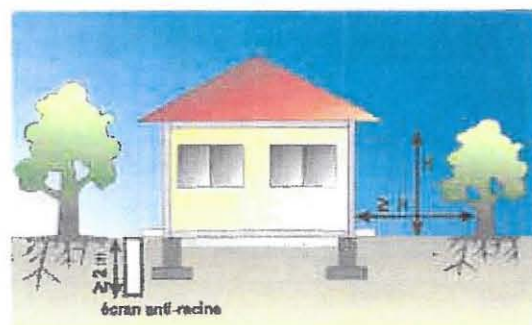
## ■ Éviter les variations localisées d'humidité

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



## ■ Éloigner les plantations d'arbres

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



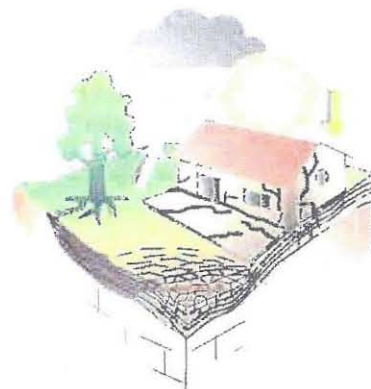


# Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

## ■ Un risque bien connu des géotechniciens

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

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



## ■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

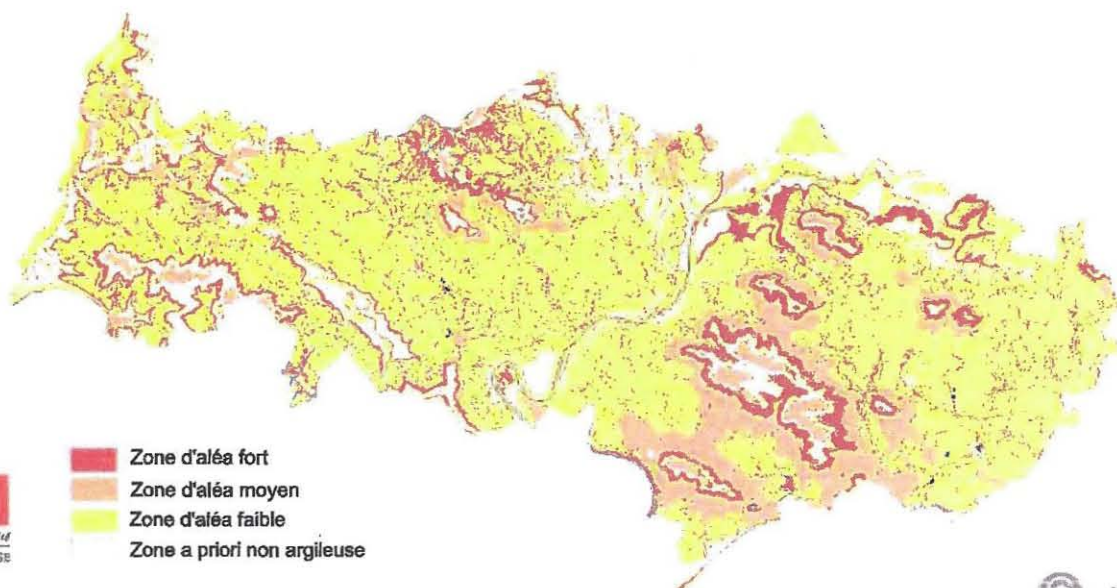
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce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



## ■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

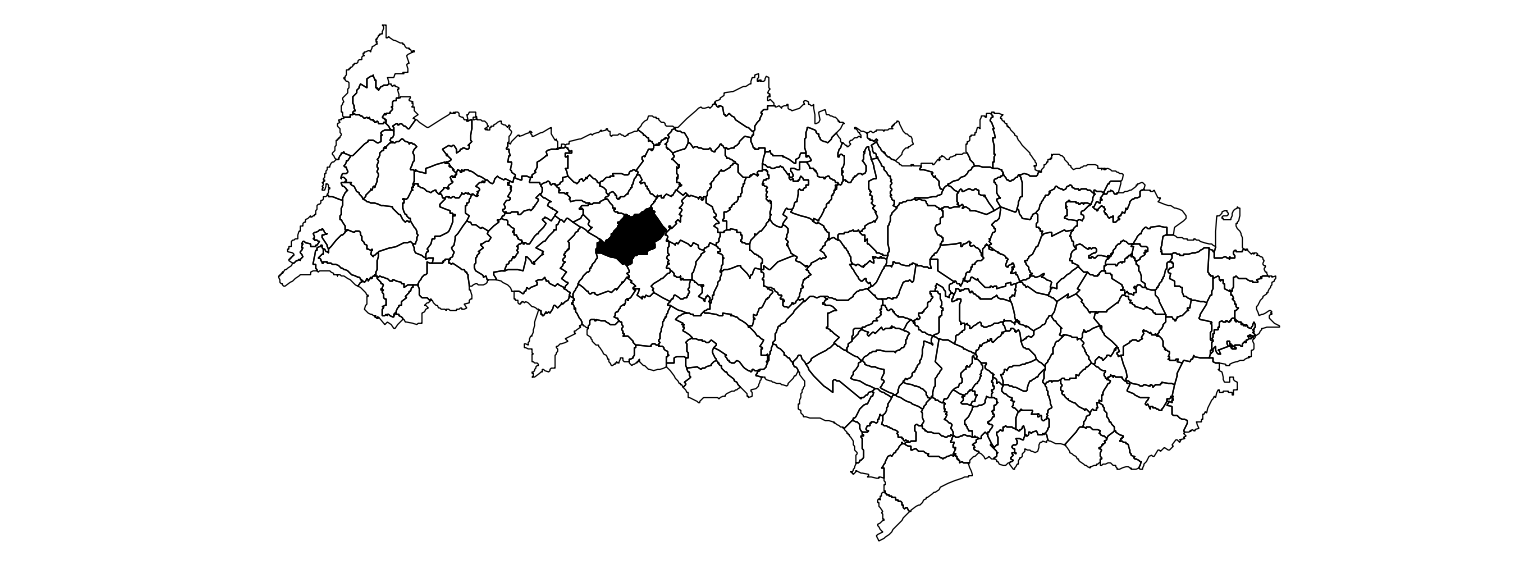
Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et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

## ■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement





## Commune de Us







# Contraintes du sol et du sous-sol

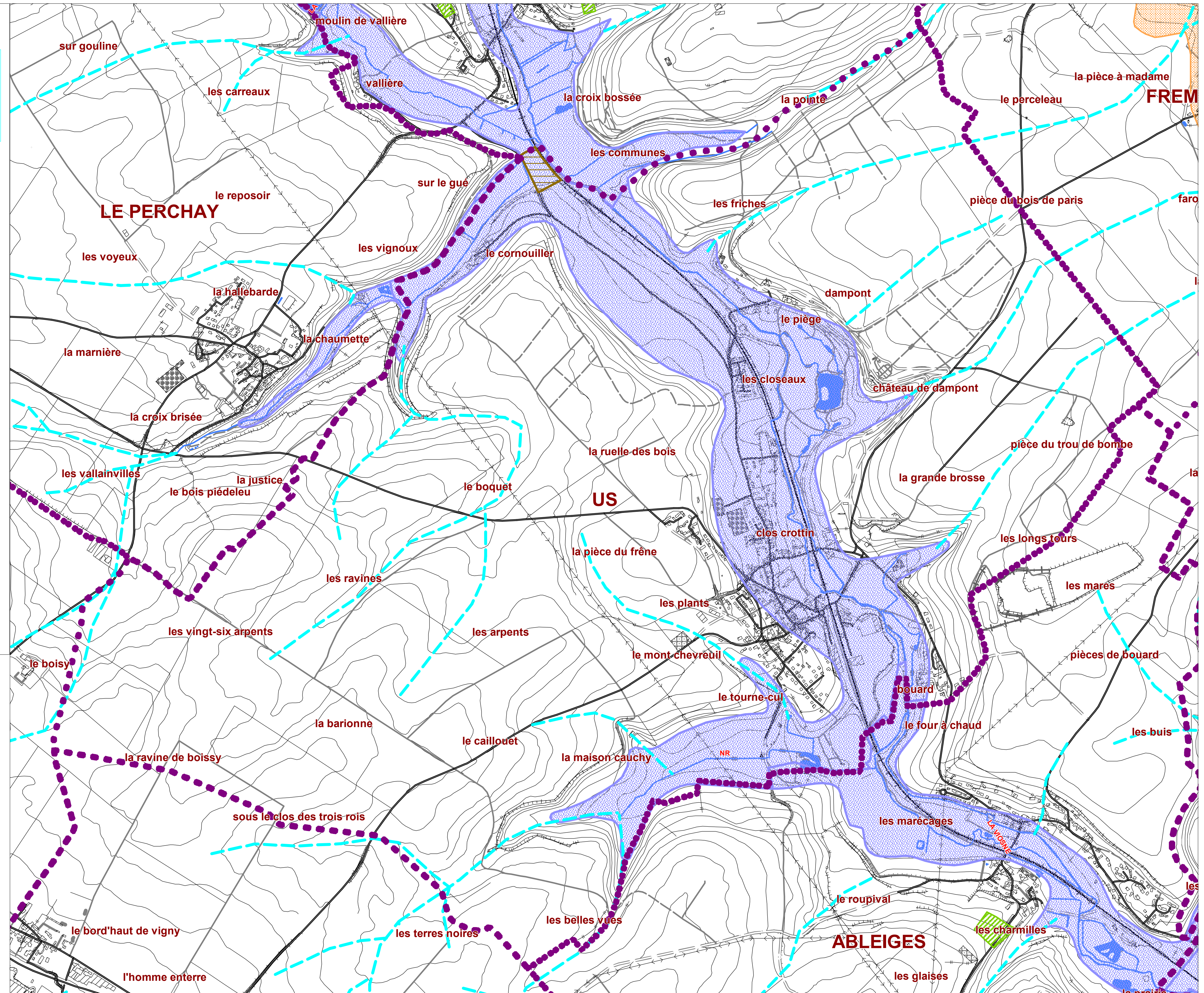
Echelle : 1/10 000      Date de mise à jour 22 juin 2010

Date de mise à jour 22 juin 2010



## LEGENDE

-  Carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles
-  Alluvions tourbeuses compressibles
-  Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
-  Limite communale
-  Cours d'eau
-  Plan d'eau

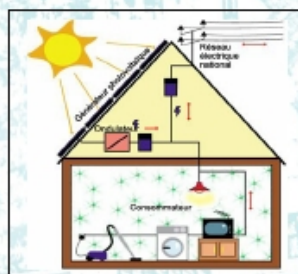
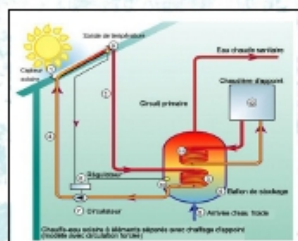


Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours avec la topographie donnée par les courbes de niveau.  
L'imprécision des courbes de niveau sur la BDTopo peut en être la cause.

SUADD/PG le : 22 juin 2010  
Sources : DDEA95, BDCARTO\_BdTopo Pays©©IGN, IGC

Carte :10\_06\_579





## Principes techniques

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

On distingue deux types de panneaux solaires :

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

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

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

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

## Réglementation

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

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

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

### Pour en savoir plus :

Préfecture :  
[www.val-d-oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d-oise.pref.gouv.fr)

DDEA95 :  
[www.val-d-oise.equipement.gouv.fr](http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr)

SDAP : [www.val-d-oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d-oise.pref.gouv.fr)  
(rubrique : service de l'État/culture)

Espace info-énergie :  
[www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr) (espace particuliers)

ADEME :  
[www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr)

# L'énergie solaire une énergie renouvelable



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

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

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

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

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

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



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



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

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

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

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

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

### Le bâtiment agricole

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

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

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

### La maison individuelle

#### → Pour le bâti existant

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

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

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

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

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



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N Th p , Paris



SDAP 95

### Le bâtiment industriel

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