

CHAPITRE A

A ZONE AGRICOLE

Elle est composée d'un secteur Ac, qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1.

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, affectée à l'activité agricole.

Le secteur Ac délimite une zone qu'il faut préserver pour les futurs projets de captage d'eau.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction autre qu'à usage agricole est interdite.
- Les carrières.
- Les décharges.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

Secteur Ac

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celle de la zone.

- Toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

RAPPELS

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 .

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (bâtiments destinés à l'hébergement des animaux, ainsi que ceux destinés au stockage du matériel et des produits de récolte).
- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, à la condition d'être implantées à proximité d'une zone déjà équipée en réseaux, et d'être attenante aux constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage précitées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

* * * * *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

-Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la limite communale avec Viarmes et la RD922.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la RD909 et l'entrée du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 4, entre l'entrée du quartier des Tilleuls et la sortie du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la sortie du quartier des Tilleuls et la limite avec le département de l'Oise.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques

Les travaux de construction peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis :

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m².
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur le secteur des « Moulins de Baillon » (moulins du Moyen Age sur la Thève dans le secteur de Baillon) s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Il s'agit de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée 1945).

-Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

-Protection des éléments de paysage (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

-Les sentes repérées sur les documents graphiques

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

-La ripisylve

Elle est localisée le long des berges de l'Oise, et est considérée comme un élément à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques.

-Protection des forages d'eau

Les prescriptions contenues dans l'arrêté inter préfectoral du 29 juin 1978 portant Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) doivent être respectées.
Tout déversement sur le sol de matériaux susceptibles de polluer la réserve d'eau est interdit.

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

-Lisières des massifs de plus de 100 ha.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite dans une bande de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du Schéma Directeur d'assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

empruntés par ces eaux usées, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...) le maître d'ouvrage s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Éliminations des déchets

Lors de toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective. En cas d'habitat collectif, ce local doit être intégré à l'immeuble.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux locaux destinés à l'élimination des déchets.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est portée à une fois et demi la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, s'harmoniser (forme, volume et notamment hauteur) avec le bâtiment existant sur le terrain voisin.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

Bâtiments liés à l'activité agricole :

La hauteur totale (HT) des constructions liées à l'activité agricole ne pourra excéder 12 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

CAS PARTICULIERS

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2 m 30 au point le plus haut de la construction.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...), ainsi que pour les bâtiments publics.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc. ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté en annexe du présent règlement.

ASPECT

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

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > aux sites,
- > aux paysages naturels ou urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.

L'implantation des fermes de forme traditionnelle est recommandée.

Les équipements publics et d'intérêts collectifs doivent se rapprocher de l'aspect et du volume des constructions autorisées.

VOLUMETRIE

Les constructions de l'habitation principale doivent présenter un volume mineur, discret et intégré par rapport au volume des bâtiments de l'exploitation agricole.

Les constructions nouvelles doivent faire partie d'un projet global architectural.

LES TOITURES

1)Forme

Pour toutes les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 versants. La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 degrés.

Pour toutes les constructions à usage d'activité agricole, la pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 degrés, si leurs couvertures sont en matériau traditionnel (tuile).

Lorsque la couverture est industrielle (bac acier), la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

Les relevés de toitures (chien-assis, lucarne rampante) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, traditionnelle (65/80 au m² environ).
- soit en tuile plate grand modèle (26,5 au m² environ)
- soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
- soit en ardoise
- soit en zinc.

Les couvertures des bâtiments agricoles, peuvent être réalisés d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Les tuiles à rabats et les bardeaux sont interdits.

3) Les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

La gouttière doit être de section demi-ronde de couleur grise ou de couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les tuyaux de descentes doivent être circulaires, de même matériau et couleur que la gouttière. Ils doivent se situer à l'angle de la façade ou sur le côté du bâtiment.

4) Les cheminées.

Elles doivent être de section carrée ou rectangulaire et ne doivent pas excéder 0.75 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

LES FACADES

1) Ordonnancement

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

2) Matériaux et couleurs

Les matériaux autorisés sont la pierre, le plâtre, le verre, le bois et l'aluminium.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens.

Les couleurs autorisées sont celles indiquées en annexe I du présent règlement.

Les stores sont autorisés et peuvent être incorporés au bandeau.

Les volets ou grilles de sécurité sont admis à l'intérieur et sont de la couleur de la façade.

Pour les constructions à usage agricole réalisées en bardage métallique (hangars agricoles) il est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel elles sont situées (exemple : couleurs neutres et tons légèrement sombres, gris, vert, olive et brun.)

LES OUVERTURES

1) Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

Les lucarnes sont à fronton ou à croupe. Leurs proportions sont inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

Les menuiseries sont d'aspect bois peint ou lazuré selon les couleurs prescrites au règlement.

Les volets sont d'aspect traditionnel, d'aspect bois à barres horizontales peints ou lazurés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

LES CLOTURES

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, doivent être constituées de haies végétales, doublées ou non d'un grillage.

Elles sont composées d'essences locales.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être d'aspect bois peint ou métalliques.

Les boîtiers électriques doivent affleurer la surface du mur et être de même couleur. En cas de pose des fils électriques à même le mur, leur couleur doit être la même que celle du mur.

LES ANNEXES

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal ou être placés en annexe.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les abris de jardin doivent être en aspect bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité, et non visible de l'espace public

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec l'environnement.

La ripisylve, localisée sur les berges de l'Oise est considérée comme un élément à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques.

Cas Particuliers

Les équipements publics et d'intérêts collectifs doivent s'insérer dans le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

CHAPITRE UA

UA CENTRE ANCIEN

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la partie urbanisée la plus ancienne de la commune, qui comprend notamment de l'habitat, des commerces et des équipements. Elle est caractérisée par des constructions implantées le long de voies étroites, en ordre continu.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain ancien, tout en améliorant le fonctionnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les établissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les décharges.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

RAPPELS

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 et 5.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions liées à l'activité agricole, sauf celles liées à l'élevage.
- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.

- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes, à condition d'être non habitées et remisées dans des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

* * * * *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

-Protection des éléments de paysage (sentes) repérés sur les documents graphiques (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

-Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques

Les travaux de construction peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis :

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m².
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur le secteur des « Moulins de Baillon » (moulins du Moyen Age sur la Thève dans le secteur de Baillon) s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Il s'agit de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée 1945).

-Protection des forages d'eau

Les prescriptions contenues dans l'arrêté inter préfectoral du 29 juin 1978 portant Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) doivent être respectées.
Tout déversement sur le sol de matériaux susceptibles de polluer la réserve d'eau est interdit.

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à un usage collectif, et dont la longueur excède 40 mètres, sont interdites. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les sentes à préserver repérées sur le plan de zonage, doivent être maintenues dans leur fonction et leur gabarit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du Schéma Directeur d'assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.

a) Eaux usées

Toute construction et ou extension ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...) le maître d'ouvrage s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

CAS PARTICULIERS

Pour toute opération groupée (de type lotissement, ZAC, permis groupé...) et pour toute construction à destination d'activités commerciale (grande surface), d'entrepôts, il est demandé, une régulation de rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 1 l/s/ha . Au-delà, en cas d'urbanisation importante, la création de bassin de rétention doit être réalisée.

3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone – Télévision par câble

Pour toute construction, opération groupée ou installation nouvelle, les réseaux filaires d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être enterrés.

Télévision

Dans les opérations groupées d'habitations, il doit être prévu une antenne collective de télévision de petite taille, installée dans les parties communes ou privatives.

Éliminations des déchets

Lors de toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective. En cas d'habitat collectif, ce local doit être intégré à l'immeuble.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Afin d'assurer la continuité du front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes . Elles pourront toutefois être implantées en retrait, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement par une construction ou une clôture en partie maçonnée.

IMPLANTATION DANS UNE BANDE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions principales doivent être édifiées en totalité dans une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes .

CAS PARTICULIERS

La construction des vérandas est autorisée en dehors de la bande constructible de 15 mètres.

La construction des abris de jardin est autorisée en dehors de la bande constructible de 15 mètres et ne doivent pas excéder une superficie de 12 m². Ils devront être implantés à l'arrière de la construction et ne pas être visible de l'espace public.

~~Les piscines peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont traitées comme une construction et sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.~~

Les piscines couvertes ou non peuvent être implantées en dehors de la bande de constructibilité, tout en respectant les règles définies par le présent règlement pour les constructions.

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages de services et techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus.

Aucune obligation ne s'impose aux locaux destinés à l'élimination des déchets.

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent, pour assurer la continuité du bâti, être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est portée à une fois et demi la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, s'harmoniser (forme, volume et notamment hauteur) avec le bâtiment existant sur le terrain voisin.

~~Les piscines peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont traitées comme une construction et sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.~~

Les piscines couvertes ou non peuvent être implantées en dehors de la bande de constructibilité tout en respectant les règles définies par le présent règlement pour les constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages de services et techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété, doivent, si elles ne sont pas contiguës, être séparées les unes des autres d'une distance égale à au moins deux fois la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus élevé.

Les constructions à usage d'activités situées sur cette même propriété, doivent, si elles ne sont pas contiguës à l'habitation principale, être séparées du bâtiment principal d'une distance de 3 m minimum.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Aucune règle d'implantation ne s'applique entre les ouvrages *de services* et techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes ...).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la bande constructible de 15 mètres.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services et techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux locaux destinés à l'élimination des déchets.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction principale, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 niveaux (soit R + 1 + un seul niveau de combles) (hors sous-sol). Cette hauteur ne pourra toutefois pas être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit, ni excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

Aucune hauteur minimale ne s'applique :

- aux constructions s'implantant à l'alignement sur la ou les constructions existantes.
- aux modifications ou extensions d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement et non visible de la rue.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2 m 30 au point le plus haut de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages de services et techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...), ainsi que pour les bâtiments publics.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté en annexe du présent règlement.

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

RECOMMANDATIONS

30113

ASPECT

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

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > aux sites,
- > aux paysages naturels ou urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du trottoir ou de la voirie.

Afin d'encourager la réhabilitation du bâti ancien, il convient de permettre des projets répondant parfaitement à l'évolution du mode de vie en offrant la possibilité de réaliser des projets de facture architecturale contemporaine, que ce soit pour la réutilisation du bâti traditionnel ou pour les extensions.

VOLUMETRIE

La forme et le volume doivent garder une grande simplicité.

La longueur des pignons doit être comprise entre 6 m et 10 m

La longueur des façades doit être comprise entre 7 m et 20 m

Le rapport entre les longueurs des pignons et des façades doit être visiblement perceptible.

LES TOITURES

1) Forme

Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 versants.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45 degrés.

Pour les annexes accolées à la construction principale ou construite en limite séparative, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes doivent avoir un minimum de 30 degrés.

Les toits mansardés sont autorisés.

Sur des volumes de petites dimensions reliant des volumes de dimensions plus importantes, les toitures terrasses et les terrassons en zinc sont autorisées.

En ce qui concerne les toitures des vérandas, des abris de jardin, des appentis accolés la pente pourra être comprise entre 5° et 40°.

2) Matériaux et couleurs

CHAPITRE 42

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:

- soit en tuile plate de terre cuite plate traditionnelle (60 environ au m²)
- soit en tuile mécanique de teinte nuancée, sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle.
- soit en ardoise ou zinc.
- les toits « à la Mansart » seront couverts en petites tuiles traditionnelles (environ 60/70 au m²) ou en ardoises naturelles pour les brisis et en zinc pour les terrassons à faible pente. La tuile et l'ardoise peuvent être utilisées lorsque le terrasson présente une pente suffisante (environ 27°, soit 50%).

Les toitures des vérandas seront :

- soit identiques à celle de la toiture du bâtiment principal,
- soit opaques,
- soit translucides (aspect verre).

Ces dispositions ne sont pas applicables pour la réfection ou remplacement des toitures des annexes (garages, remises, abris de jardins ...) sauf dans les cas où la tuile, l'ardoise ou le zinc étaient déjà les matériaux d'origine de ces toitures.

Les panneaux solaires seront affleurant à la toiture et regroupés.

Les rives de toit

Les rives de toit sont autorisées et doivent être maçonnées.

Les avant-toits

Les avant-toits sont autorisés sous la forme de :

- corniche de pierre simple.
- corniche en plâtre, en pierre ou en ciment ton pierre.
- le modèle traditionnel des corniches existantes pourra être repris.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

La gouttière doit être de section demi-ronde en zinc de couleur grise ou de couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les tuyaux de descentes doivent être circulaires, de même matériau et couleur que la gouttière. Ils doivent se situer à l'angle de la façade ou sur le côté du bâtiment.

Les cheminées.

Elles doivent être de section carrée ou rectangulaire et ne doivent pas excéder 0.75 mètres de hauteur.

Elles seront réalisées soit en brique, en pierre ou en ciment enduit identique aux murs du bâtiment.

Le couronnement des cheminées doit présenter une légère saillie.

Le mitron sera en argile ou maçonné, présentant un cylindre simple ou un cylindre muni d'évents latéraux.

LES FACADES

1) Les différents types

- Les façades régulières.

RECOMMANDATIONS

Sur chaque niveau le linéaire d'espace vide ou ouvert dans chaque façade ne doit pas excéder 50% du linéaire total de la façade, exception faite pour, les verrières ou panneaux menuisés

D'un niveau à l'autre, les baies des pièces principales doivent être axées verticalement. En règle générale, toutes les baies des pièces principales doivent être identiques et présenter la même proportion verticale.

-Les devantures de boutiques.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur, le niveau du rez-de-chaussée et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.

L'axe de la porte d'entrée principale de la boutique sera aligné avec l'axe d'une fenêtre de l'étage supérieur ou alors sera centré entre des fenêtres

Dans la disposition générale des ouvertures, aucune partie pleine de la devanture, mur ou pilastre ne peut se situer en dessous d'une fenêtre.

-Les enseignes.

Toute enseigne doit être peinte.

Les enseignes perpendiculaires sont autorisées sur le mur au-dessus de la devanture, elles ne doivent pas excéder un mètre carré.

2) Matériaux et couleurs pour les différents types de façades.

Les éléments des devantures de boutiques sont composés de soubassement, portes, fenêtres, murs, pilastres, bandeau avec moulurations.

Les matériaux autorisés sont la pierre, le plâtre, le mortier bâtard, le verre, le bois et l'aluminium.

Les couleurs autorisées sont celles indiquées en annexe I du règlement.

Les stores sont autorisés et doivent être incorporés au bandeau.

Les volets ou grilles de sécurité sont admis à l'extérieur et sont de la couleur de la façade.

LES OUVERTURES

1) LES PORTES COCHERES ET CHARRETIERES.

a) Proportions.

Les proportions des ouvertures des portes cochères ou charretières se situent entre 3/2 et 1/1 (hauteur/largeur) avec une largeur maximum de 3m.

b) Encadrement.

L'encadrement et le tableau de la baie seront réalisés soit en pierre de taille avec joints fins ou en enduit identique à celui de la façade dont il ne se distinguera pas.

c) Linteau

Le linteau de la porte cochère ou charretière sera en bois ou identique à l'encadrement de l'ouverture elle-même.

d) Cadres et panneaux

Tous les cadres des portes cochères ou charretières doivent être posés avec un retrait minimum de 0,1 m dans le mur.

LES PORTES

a) Proportions

Les proportions des portes doivent être de 2/1 (hauteur/ largeur) minimum, avec une hauteur minimum de 2 m et une largeur minimum de 0,90 m

La porte pourra être surmontée d'une imposte vitrée.

ANNEXE 42

b) Encadrement.

L'encadrement et le tableau de la baie seront réalisés soit en pierre de taille avec joints fins ou en enduit identique à celui de la façade dont il ne se distinguera pas.

c) Cadre et panneaux

Voir annexe I.

d) Matériaux et couleurs pour tous les types d'ouvertures

Toutes les portes doivent être en bois, peintes ou lazurées, ou en tout autre matériau peint en utilisant les couleurs indiquées dans le règlement (voir annexe I).

Les portes vitrées doivent avoir tous leurs carreaux de taille et de forme identique.

Le vitrage des portes doit suivre les prescriptions édictées pour les carreaux des fenêtres, dans la section qui suit (voir annexe I).

LES FENETRES

a) Proportions.

Les proportions des ouvertures de fenêtres des pièces principales se situent entre 2/1 et 3/2 (hauteur/largeur).

Le vitrage des fenêtres doit suivre les prescriptions édictées en annexe I.

b) Encadrement.

L'encadrement et le tableau de la baie ne se distinguent pas du revêtement du reste de la façade, excepté l'appui de la fenêtre.

Le rebord de la fenêtre doit être en saillie par rapport au mur et doit mesurer entre 5 cm et 8 cm et autant en hauteur.

c) Les châssis.

Les différents types châssis de fenêtres autorisés sont définis dans l'annexe I.

Ces châssis doivent être posés avec un retrait par rapport au mur extérieur d'au moins 10 cm.

d) Matériaux et couleurs pour tous types de fenêtres.

Le châssis et les petits bois doivent être en bois peint ou lazuré, ou en tout autre matériau peint selon les couleurs prescrites au règlement (voir annexe I).

LES CONTREVENTS

a) Leur forme.

Sur les façades régulières, les contrevents doivent être tous de la même forme

Sont autorisés :

- les contrevents de bois plein, faits de planches renforcées par des barres horizontales, ils peuvent être agrémentés de jours de forme simple.
- les persiennes (voir annexe I).

b) Matériaux et couleurs.

Les contrevents doivent être en bois peint ou lazurés aux couleurs prescrites en annexe du règlement.

Ils doivent être équipés de ferronneries simples, traditionnelles, peintes de la même couleur que le contrevent.

Les garde-corps doivent être de forme simple et en harmonie avec la construction.

Les garde-corps tubulaires sont interdits.

CHARTER

LES LUCARNES.

Pour les constructions d'une longueur inférieure ou égale à 15 mètres, elles seront limitées à deux sur chaque côté du toit.

Pour les constructions d'une longueur supérieure à 15 mètres, elles seront limitées à trois sur chaque côté du toit.

Sont autorisés les différents types de lucarnes suivants :

- Les lucarnes à fronton, situées sur ou en dessous de l'égout du toit.
- Les lucarnes à croupe, situées à l'égout du toit, sur ou au-dessus de l'égout du toit.
- Les lucarnes rampantes, situées en dessus ou au-dessous de l'égout du toit.

Quel que soit le type, elles doivent être en maçonnerie et les finitions en harmonie avec le mur du bâtiment. Leurs toitures seront dans les mêmes matériaux que le toit principal.

Cas particuliers :

Les châssis de toiture sont affleurants à la toiture.

LES ANNEXES

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal ou être placés en annexes.

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Pour ces bâtiments annexes, les terrassons en zinc sont autorisés.

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places, ...).

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peints de couleur foncée et neutres.

Les PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires photovoltaïques, thermiques et suiveurs de soleil pourront être acceptés selon les modalités suivantes :

- Ils devront être installés prioritairement soit sur des panneaux au sol, soit sur annexe existante ou à créer accolée ou non au bâti principal.
- En cas d'impossibilité d'installation en annexe, ils pourront être installés sur la toiture de la construction principale, ils seront alors disposés en un seul bandeau horizontal situé en partie basse du toit. Ils seront affleurants à la toiture.
- A défaut de possibilités des deux cas ci-dessus, les panneaux solaires pourront être dédiés à la couverture d'un bâti, une centrale photovoltaïque, par exemple, recouvrant la totalité du versant de toiture.

LES CLOTURES

1) Leur forme

Les clôtures sur rue doivent assurer la continuité bâtie entre les constructions.

Elles doivent être opaques et de qualité.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 2 m et 2,30 m, afin de s'harmoniser avec la continuité du bâti.

Il est autorisé les murs bahuts d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmontés d'une grille doublés de plantations d'essences locales (voir annexe I).

La clôture non visible d'une rue peut-être constituée d'un simple grillage à mailles pas trop serrées.

2) Matériaux et couleurs.

Les clôtures sur rue doivent être en maçonnerie, en moellons, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte rappelant la pierre régionale.

Les portails seront soit en bois peint ou lazuré ou en fer de modèle simple à arase horizontale aux couleurs prescrites par le présent règlement (voir annexe I).

Les piliers en enduit lissé soutiendront un portail en bois peint ou lazuré ou grille de fer de modèle simple aux couleurs prescrites par le présent règlement.

Les piliers en bois soutiennent un portail en lisses de bois ou de planches de bois jointives, peint aux couleurs prescrites dans le présent règlement (voir annexe I).

Les boîtiers électriques doivent affleurer la surface du mur et être de même couleur. En cas de pose des fils électriques à même le mur, leur couleur doit être la même que celle du mur.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de la rue.

Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, pour ce faire, sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'ANNEXE III du présent règlement.

Pour les logements collectifs, les normes ci-dessous se substituent à l'ANNEXE III du présent règlement.

- Il devra être réalisé 2 places pour un logement allant jusqu'au 2 pièces.
- Il devra être réalisé 3 places pour un logement de plus de 2 pièces.
- Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 20 m², dégagement compris.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Aucune obligation ne s'impose aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² non construit.

CHAPITRE UF

UF GENDARMERIE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située à proximité du rond-point des D909 et D922 destinée à accueillir exclusivement les bâtiments de la gendarmerie et les logements s'y afférant.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article UF-2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

ARTICLE UF-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments de services et techniques, les constructions destinées à l'habitation nécessaires à la gendarmerie.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la RD909 et l'entrée du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 4, entre l'entrée du quartier des Tilleuls et la sortie du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies de desserte des bâtiments à usage de logement seront réalisées en matériaux drainants d'aspect naturel

Les agglomérés, béton et autres sont à proscrire.

ARTICLE UF-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (eau, assainissement, électricité)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration à la parcelle.

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Éliminations des déchets

Pour toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu un point d'apport proche de l'entrée de la gendarmerie.

ARTICLE UF-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF-6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées partout sur la parcelle conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone UF.

ARTICLE UF-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 13 mètres par rapport à la limite séparative nord de la zone.

ARTICLE UF- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être séparées les unes des autres d'une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE UF- 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectées.

ARTICLE UF- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 niveaux (soit R + 1 + un seul niveau de combles). Cette hauteur ne pourra toutefois pas être supérieure à 10 mètres au faitage et 8 mètres pour une toiture terrasse.

La hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

ARTICLE UF- 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMANAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ASPECT

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

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

à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

VOLUMETRIE

Chaque construction pourra comprendre jusqu'à quatre logements.

Les constructions contiguës ou en ligne ne sont pas admises.

MURS EXTERIEURS :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés, de ton pastel selon nuancier annexé au présent règlement; les couleurs vives sont proscrites. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures, ...)

Les tons des revêtements des murs seront dépourvus d'agressivité et seront de couleur sourde.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

MENUISERIES EXTERIEURES :

Toutes les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, etc..) seront en bois ou tout autre matériau, dépourvues d'agressivité et de couleur sourde.

Le blanc pur est interdit.

LES TOITURES

1) Forme

Les toitures seront soit à deux pentes soit en toiture terrasse.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) aspect vieilli
- soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle d'une seule teinte et de couleur brune.
- soit en ardoise et zinc.
- soit en toitures végétalisées.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires photovoltaïques, thermiques et suiveurs de soleil pourront être acceptés selon les modalités suivantes :

- ils devront être installés prioritairement soit sur des panneaux au sol, soit sur annexe existante ou à créer accolée ou non au bâti principal.
- en cas d'impossibilité d'installation en annexe, ils pourront être installés sur la toiture de la construction principale, ils seront alors disposés en un seul bandeau horizontal situé en partie basse du toit, ils seront affleurant à la toiture.
- à défaut de possibilités des deux cas ci-dessus, les panneaux solaires pourront être dédiés à la couverture d'un bâti, une centrale photovoltaïque, par exemple, recouvrant la totalité du versant de toiture.

LES CLOTURES

En limite de voirie, pour des raisons de sécurité visuelle, elles seront composées d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille barreaudée.

La hauteur totale de la clôture sera de 1 m 60 maximum.

Les clôtures à l'intérieur de l'enceinte de la gendarmerie participeront à l'espace collectif.

Elles seront constituées d'alignement de haute ou moyenne tige, de haies bocagères libres composées d'espèces locales variées, les haies mono-spécifiques sont prosrites.

LES ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de la rue.

Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les coffrets de raccordement des réseaux seront encastrés.

ARTICLE UF- 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à l'environnement paysager, bitumes et béton seront proscrits.

Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux drainants d'aspect naturel
Les agglomérés, béton et autres sont à proscrire.

ARTICLE UF-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

En tout état de cause la bande E.B.C. de 10 mètres de large le long du Hameau des Tilleuls prévue au plan de zonage sera confortée ou entièrement reboisée en espèces locales en nombre et en hauteur suffisants pour créer un écran de verdure

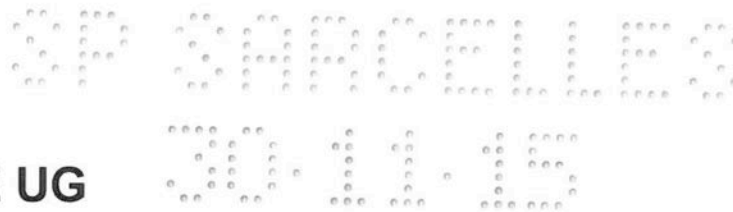
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essences locales suffisamment denses pour former écran.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.



CHAPITRE UG

UG QUARTIERS SITUES EN FRANGES DU CENTRE ANCIEN

Elle est composée des secteurs UGa et UGb, qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 6 et 9.

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de zones situées en franges du centre ancien, composées principalement d'habitat sous une forme pavillonnaire, où les parcelles ont une forme plutôt régulière.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver ces caractéristiques, tout en autorisant une légère densification du tissu.

La zone se compose de 2 secteurs :

- le secteur UGa correspond aux quartiers situés en frange du centre ancien, mais plutôt orienté vers la vallée et aux quartiers récents du Hameau de Baillon,
- le secteur UGb correspond quant à lui au secteur en frange de la forêt de Carnelle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les établissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
-

ARTICLE UG 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

RAPPELS

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 et 5.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
- Les constructions liées à l'activité potagère ou agricole, sauf celles liées à l'élevage.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes, à condition d'être non habitées et remisées dans des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

* * * * *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteur UGa

-Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

-Protection des forages d'eau

Les prescriptions contenues dans l'arrêté inter préfectoral du 29 juin 1978 portant Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) doivent être respectées.

Tout déversement sur le sol de matériaux susceptibles de polluer la réserve d'eau est interdit.

Secteur UGb

-Risque d'inondation pluviale

SP VALLONS

Ce secteur est concerné par un ou plusieurs axes d'écoulement pluvial. Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons (ou thalwegs), reportés au plan de zonage. En conséquence, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 20 mètres de large centrée sur l'axe du thalweg, afin de ne pas s'opposer au passage de l'eau.

Secteurs UGa et UGb

-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques

Les travaux de construction peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis :

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m².
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur le secteur des « Moulins de Baillon » (moulins du Moyen Age sur la Thève dans le secteur de Baillon) s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Il s'agit de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée 1945).

-Protection des éléments de paysage (sentes) repérés sur les documents graphiques (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

-Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble

d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à un usage collectif, et dont la longueur excède 40 mètres, sont interdites. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les sentes à préserver repérées sur le plan de zonage, doivent être maintenues dans leur fonction et leur gabarit.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du Schéma Directeur d'assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.

a) Eaux usées

RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé, sauf dans les secteurs concernés par les périmètres immédiats et éloignés de protection des captages d'eau (voir plan des contraintes du sous et sous-sol en annexe).

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...) le constructeur s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

CAS PARTICULIERS

Pour toute opération groupée (de type lotissement, ZAC, permis groupé...) et pour toute construction à destination d'activités commerciale (grande surface), d'entrepôts, il est demandé, une régulation de rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 1 l/s/ha. Au-delà, en cas d'urbanisation importante, la création de bassin de rétention doit être réalisée.

3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone – Télévision par câble

Pour toute construction, opération groupée ou installation nouvelle, les réseaux filaires d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être enterrés.

Télévision

Dans les opérations groupées d'habitations, il doit être prévu une antenne collective de télévision de petite taille, installée dans les parties communes ou privatives.

Éliminations des déchets

Lors de toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective. En cas d'habitat collectif, ce local doit être intégré à l'immeuble.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes.

Dans le cas où les constructions s'implanteraient en retrait, elles devront respecter un recul de 5 mètres minimum.

IMPLANTATION DANS UNE BANDE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Secteur UGa

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

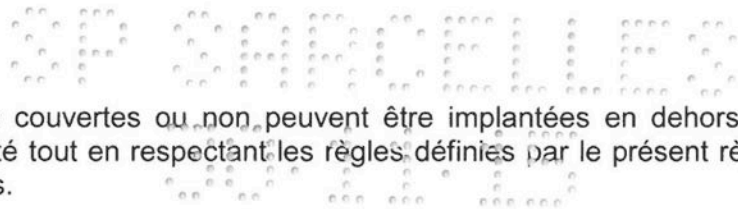
Secteur UGb

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

CAS PARTICULIERS

L'implantation des abris de jardin est autorisée en dehors de la bande constructible, ils ne doivent pas excéder une superficie de 12 m². Ils devront être implantés à l'arrière de la construction et ne pas être visible de l'espace public.

~~Les piscines peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont traitées comme une construction et sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.~~



Les piscines couvertes ou non peuvent être implantées en dehors de la bande de constructibilité tout en respectant les règles définies par le présent règlement pour les constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus.

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est portée à une fois et demi la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, s'harmoniser (forme, volume et notamment hauteur) avec le bâtiment existant sur le terrain voisin.

~~Les piscines peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont traitées comme une construction et sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.~~

Les piscines couvertes ou non peuvent être implantées en dehors de la bande de constructibilité tout en respectant les règles définies par le présent règlement pour les constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc. ...).
- aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété, doivent, si elles ne sont pas contiguës, être séparées les unes des autres d'une distance égale à au moins deux fois la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus élevé.

CAS PARTICULIERS

Aucune prescription ne s'applique entre les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes ...).

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UGa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la bande constructible de 25 mètres.

Secteur UGb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la bande constructible de 20 mètres.

CAS PARTICULIERS

SP 3400113

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc. ...).
- aux modifications ou extensions d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 2 niveaux (sous-sol exclus) :

- soit R + un seul niveau de combles : dans ce cas, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres au point le plus haut de la construction.
- soit R + 1 + combles : dans ce cas, la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut de la construction.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

CAS PARTICULIERS

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2 m 30 au point le plus haut de la construction.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...), ainsi que pour les bâtiments publics.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc. ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté en annexe du présent règlement.

ASPECT

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

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > aux sites,
- > aux paysages naturels ou urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Afin d'encourager la réhabilitation du bâti ancien, il convient de permettre des projets répondant parfaitement à l'évolution du mode de vie en offrant la possibilité de réaliser des projets de facture architecturale contemporaine, que ce soit pour la réutilisation du bâti traditionnel ou pour les extensions.

LES TOITURES

1) Forme

Pour toutes les constructions PRINCIPALES, les toitures doivent être à 2 versants.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 degrés.

Pour les annexes accolées à la construction principale ou construite en limite séparative, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes doivent avoir un minimum de 30 degrés.

Les toits mansardés sont autorisés.

Sur des volumes de petites dimensions reliant des volumes de dimensions plus importantes, les toitures terrasses sont autorisées.

En ce qui concerne les toitures des vérandas, des abris de jardin, des appentis accolés la pente pourra être comprise entre 5° et 40°.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
- soit en ardoise ou zinc.

Les toitures des vérandas seront :

- .soit identiques à celle de la toiture du bâtiment principal,
- .soit opaques,
- .soit translucides (aspect verre).

~~Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.~~

~~Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables pour la réfection ou le remplacement des toitures des annexes (garages, remises, abris de jardins ...) sauf dans les cas où la tuile, l'ardoise ou le zinc étaient déjà les matériaux d'origine de ces toitures.

Les PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires photovoltaïques, thermiques et suiveurs de soleil pourront être acceptés selon les modalités suivantes :

- Ils devront être installés prioritairement soit sur des panneaux au sol, soit sur annexe existante ou à créer accolée ou non au bâti principal.
- En cas d'impossibilité d'installation en annexe, ils pourront être installés sur la toiture de la construction principale, ils seront alors disposés en un seul bandeau horizontal situé en partie basse du toit. Ils seront affleurants à la toiture.

SP 20000000

- A défaut de possibilités des deux cas ci-dessus, les panneaux solaires pourront être dédiés à la couverture d'un bâti, une centrale photovoltaïque, par exemple, recouvrant la totalité du versant de toiture.

3) Les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

La gouttière doit être de section demi-ronde de couleur grise ou de couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les tuyaux de descentes doivent être circulaires, de même matériau et couleur que la gouttière. Ils doivent se situer à l'angle de la façade ou sur le côté du bâtiment.

4) Les cheminées.

Elles doivent être de section carrée ou rectangulaire et être implantée le plus près du faîtage. Elles ne doivent pas excéder 0.75 mètres de hauteur.

Elles seront réalisées en brique, en pierre ou en ciment enduit, identique aux murs du bâtiment.

Le couronnement des cheminées doit présenter une légère saillie.

Le mitron sera en argile ou maçonné, présentant un cylindre simple ou un cylindre muni d'évents latéraux.

LES FACADES

1)-Le percement des façades

Les façades doivent comporter plus de parties maçonnées que d'ouvertures.

Les percements (portes et fenêtres) seront nettement verticaux, à l'exception :

- des baies vitrées coulissantes, qui ne seront implantées qu'en façade arrière ou en pignon donnant sur la partie privée du terrain
- des verrières, lorsque le projet architectural le justifie.

La largeur des ouvertures ira s'amenuisant depuis le niveau posé sur le terrain naturel jusqu'aux étages supérieurs (voir annexe I).

2)-Les devantures de boutiques.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur, le niveau du rez-de-chaussée et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs dans la mesure du possible.

3)-Les enseignes.

Toute enseigne doit être peinte.

Les enseignes perpendiculaires sont autorisées sur le mur au-dessus de la devanture, elles ne doivent pas excéder un mètre carré.

4) Matériaux et couleurs pour les façades.

Les éléments des devantures de boutiques sont composés de soubassement, portes, fenêtres, murs, pilastres, bandeau avec moulurations.

Les matériaux autorisés sont la pierre, le plâtre, le verre, le mortier bâtard, les enduits, le bois et l'aluminium.

Les couleurs autorisées sont celles indiquées en annexe I du règlement.

Les stores sont autorisés et peuvent être incorporés au bandeau.

Les volets ou grilles de sécurité sont admis à l'extérieur et sont de la couleur de la façade.

LES OUVERTURES

LES PORTES ET LES FENÊTRES

a) Proportions

La porte pourra être surmontée d'une imposte vitrée (voir annexe I).

b) Matériaux et couleurs

Toutes les portes et fenêtres doivent avoir un aspect bois, peintes, satinées, mates ou lazurées en utilisant les couleurs prescrites en annexe du règlement.

LES CONTREVENTS

a) Leur forme.

Sont autorisés :

- les contrevents de bois plein, faits de planches renforcées par des barres horizontales, ils peuvent être agrémentés de jours de forme simple.
- les persiennes.
- les coffres à enroulement sont admis s'ils ne sont pas en saillie par rapport à la façade.

b) Matériaux et couleurs.

Les contrevents doivent être en bois peint ou lazuré aux couleurs prescrites en annexe du règlement.

Ils doivent être équipés de ferronneries simples, traditionnelles, peintes de la même couleur que le contrevent.

Les garde-corps doivent être de forme simple et en harmonie avec la construction.

Les garde-corps tubulaires sont interdits.

LES LUCARNES.

Pour les constructions d'une longueur inférieure ou égale à 15 mètres, elles seront limitées à deux sur chaque côté du toit.

Sont autorisés les différents types de lucarnes suivants :

- Les lucarnes à fronton.
- Les lucarnes à croupe,

(Voir annexe I).

Quel que soit le type, elles doivent être en maçonnerie et les finitions en harmonie avec les murs du bâtiment. Leurs toitures seront dans les mêmes matériaux que le toit principal.

Cas particuliers :

Les châssis de toiture sont affleurants à la toiture.

LES ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité, implantés en limite séparative et de manière à gêner le moins possible le voisinage.

Les piscines peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont traitées comme une construction et sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.



LES CLOTURES

1) Leur forme et couleurs

Les clôtures sur rue doivent s'harmoniser avec celles avoisinantes.

Sont autorisés :

- les murs de clôtures verticaux et traités en harmonie de matériaux et de coloris avec ceux des façades.
- les murets d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmontés d'une clôture ajourée, doublée de plantations d'essences forestières locales.
- les haies vives doublée ou non d'un grillage.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être d'aspect bois peint ou métalliques.

Les boîtiers électriques doivent affleurer la surface du mur et être de même couleur. En cas de pose des fils électriques à même le mur, leur couleur doit être la même que celle du mur.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de la rue.

Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, pour ce faire, sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'ANNEXE III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures

végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² non construit.

CHAPITRE UH

UH HAMEAUX

Elle est composée des secteurs UHb (Prieuré de Baillon) et UHt (Les Tilleuls), qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 6, 9, 10, 11 et 14.

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de hameaux, zones d'urbanisation distantes du centre bourg. Poches urbaines isolées dans un environnement naturel, elles se composent principalement d'habitat sous une forme traditionnelle, et de quelques équipements.

Les dispositions du règlement ont pour objet de permettre l'évolution interne des hameaux, mais d'empêcher leur extension en dehors de leur périmètre actuel, ainsi que leur densification..

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les établissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

RAPPELS

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 et 5.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.

- Les constructions liées à l'activité agricole, sauf celles liées à l'élevage.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes, à condition d'être non habitées et remisées dans des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Secteur UHb

Le bâti existant à la date d'approbation du présent PLU devra être maintenu y compris en ce qui concerne les clôtures. Aucune extension n'est possible.

Seule l'implantation des abris de jardin est autorisée.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un maximum de 2 ans après le sinistre.

* * * * *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Secteur UHt

-Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la RD909 et l'entrée du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 4, entre l'entrée du quartier des Tilleuls et la sortie du quartier des Tilleuls.

SYNOPSIS

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

Secteur UHb

-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques

Les travaux de construction peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis :

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m².
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur le secteur des « Moulins de Baillon » (moulins du Moyen Age sur la Thève dans le secteur de Baillon) s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Il s'agit de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée 1945).

-Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions compressibles

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

-Protection des éléments de paysage (sentes) repérés sur les documents graphiques (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à un usage collectif, et dont la longueur excède 40 mètres, sont interdites. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les sentes à préserver repérées sur le plan de zonage, doivent être maintenues dans leur fonction et leur gabarit.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du Schéma Directeur d'assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.

a) Eaux usées

35 CARACTÈRES

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier. Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...) , le constructeur s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone – Télévision par câble

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être enterrés.

Éliminations des déchets

Lors de toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective. En cas d'habitat collectif, ce local doit être intégré à l'immeuble.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Secteur UHb

Le bâti existant à la date d'approbation du présent PLU devra être maintenu y compris en ce qui concerne les clôtures.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un maximum de 2 ans après le sinistre.

Secteur UHt

Les constructions devront respecter un recul de 4 mètres minimum

IMPLANTATION DANS UNE BANDE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT.

Secteur UHb

Le bâti existant à la date d'approbation du présent PLU devra être maintenu y compris en ce qui concerne les clôtures.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un maximum de 2 ans après le sinistre.

CAS PARTICULIERS

L'implantation des abris de jardin est autorisée, ils ne doivent pas excéder une superficie de 6 m². Ils devront être implantés de façon de ne pas être visible hors de la parcelle.

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

Secteur UHt

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

CAS PARTICULIERS

La construction des abris de jardin est autorisée en dehors de la bande constructible, ils ne doivent pas excéder une superficie de 12 m². Ils devront être implantés à l'arrière de la construction et ne pas être visible de l'espace public.

Les piscines peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus.

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Cette distance est portée à une fois et demi la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

~~Les piscines découvertes peuvent être implantées partout sur la parcelle. Elles sont soumises au respect des règles définies par le présent règlement.~~

Les piscines couvertes ou non peuvent être implantées en dehors de la bande de constructibilité tout en respectant les règles définies par le présent règlement pour les constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

- aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un maximum de 2 ans après le sinistre.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété, doivent, si elles ne sont pas contiguës, être séparées les unes des autres d'une distance égale à au moins deux fois la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus élevé.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

Aucune prescription ne s'applique entre les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes ...).

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UHb

Aucune prescription.

Secteur UHt

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la bande constructible de 20 mètres.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UHb

CHARTER

La hauteur totale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,25 mètres au point le plus haut de la construction.

Secteur UHt

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 niveaux (soit R + 1 + un seul niveau de combles) . Cette hauteur ne pourra toutefois pas être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit,

La hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,25 mètres au point le plus haut de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...), ainsi que pour les bâtiments publics.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc ... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté en annexe du présent règlement.

ASPECT

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

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > aux sites,
- > aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Afin d'encourager la réhabilitation du bâti ancien, il convient de permettre des projets répondant parfaitement à l'évolution du mode de vie en offrant la possibilité de réaliser des projets de facture architecturale contemporaine, que ce soit pour la réutilisation du bâti traditionnel ou pour les extensions.

Secteur UHb

LES ANNEXES

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois à lames horizontales ou verticales, peintes ou lazurées.

La pente de leurs toitures ne doit pas excéder 30 degrés.

Secteur UHt

LES TOITURES

1)Forme

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 degrés.

Pour les annexes accolées à la construction principale ou construite en limite séparative, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes doivent avoir un minimum de 30 degrés.

Sur des volumes de petites dimensions reliant des volumes de dimensions plus importantes, les toitures terrasses sont autorisées.

En ce qui concerne les toitures des vérandas, des abris de jardin, des appentis accolés la pente pourra être comprise entre 5° et 40 °.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
- soit en ardoise et zinc.

Les toitures des vérandas seront :

- .soit identiques à celle de la toiture du bâtiment principal,
- .soit opaques,
- .soit translucides (aspect verre).

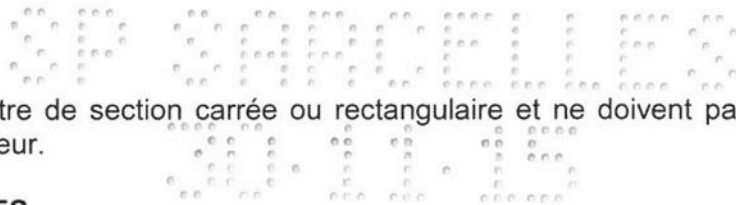
~~Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.~~

Les PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires photovoltaïques, thermiques et suiveurs de soleil pourront être acceptés selon les modalités suivantes :

- Ils devront être installés prioritairement soit sur des panneaux au sol, soit sur annexe existante ou à créer accolée ou non au bâti principal.
- En cas d'impossibilité d'installation en annexe, ils pourront être installés sur la toiture de la construction principale, ils seront alors disposés en un seul bandeau horizontal situé en partie basse du toit. Ils seront affleurants à la toiture.
- A défaut de possibilités des deux cas ci-dessus, les panneaux solaires pourront être dédiés à la couverture d'un bâti, une centrale photovoltaïque, par exemple, recouvrant la totalité du versant de toiture.

3)Les cheminées.



Elles doivent être de section carrée ou rectangulaire et ne doivent pas excéder 0.75 mètres de hauteur.

LES CLOTURES

1) Leur forme et couleurs

Les clôtures sur rue doivent s'harmoniser avec celles avoisinantes.

2) Matériaux et couleurs.

Les clôtures végétales sont à privilégier.

Sur rue, elles seront constituées :

- Soit de haies vives doublée ou non d'un grillage .
- Soit de murets d'une hauteur maximum de 0,20 mètres surmontés d'un grillage doublé ou non de haies vives.

Ces clôtures seront doublées de plantations d'essences forestières locales.

Les clôtures non visibles d'une rue peuvent être constituées d'un simple grillage à mailles pas trop serrées.

Les boîtiers électriques doivent affleurer la surface de la clôture

Les murs d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés. Lorsque les éléments de construction de ces murs sont destinés à être protégés (exemple : parpaings de ciment, briques, etc.) ils devront obligatoirement et immédiatement recevoir une finition adaptée au support. Cette finition étant indissociable du mur ne pourra être différée dans le temps.

LES ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peints de couleur foncée et neutres, implantés en limite séparative et de manière à gêner le moins possible le voisinage.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de la rue.

Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les enseignes perpendiculaires sont autorisées sur la mur au-dessus de la devanture, elles ne doivent pas excéder un mètre carré. Toute enseigne doit être peinte.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, pour ce faire, sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'ANNEXE III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² non construit.

CHAPITRE UI

UI ZONE DESTINEE A ACCUEILLIR DE L'HABITAT, DES ACTIVITES ET DES SERVICES

Caractère et vocation de la zone :

La zone est composée d'anciennes usines, dont l'activité a aujourd'hui cessé. Les bâtiments n'ont pas accueilli de nouvelles activités, et le manque d'entretien a vu la zone devenir une friche industrielle.

Situé en centre-ville, la municipalité souhaite transformer ce quartier, en secteur d'habitat tout en permettant la création de petites activités plutôt orientées vers les services ou les technologies de pointe.

Le souci de conserver une trace de ces activités historiquement liées au développement et la renommée d'Asnières sur Oise, est préservé.

Elle est composée :

- **du secteur Ula**, secteur réservé aux activités artisanales, commerciales et de services.

Il dispose de dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 10, 11

- **du secteur Ulb** : secteur réservé à l'habitat, aux activités et aux services.

Le secteur devra respecter l'orientation d'aménagement de secteur –partie est.

Il dispose de dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 10, 11

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.

- Les établissements et installations classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les carrières.

- Les décharges.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

RAPPELS

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 et 5.

Secteur UIa

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées au gardiennage des activités. Ces constructions devant être intégrées au volume des bâtiments d'activités existants.
- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
 - Le caractère architectural des bâtiments existants devra être respecté.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes, à condition d'être non habitées et remisées dans des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Secteur UIb

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
 - Le caractère architectural des bâtiments existants devra être respecté.

- Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes, à condition d'être non habitées et remisées dans des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

* * * * *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

-Protection des forages d'eau

Les prescriptions contenues dans l'arrêté inter préfectoral du 29 juin 1978 portant Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) doivent être respectées.

Tout déversement sur le sol de matériaux susceptibles de polluer la réserve d'eau est interdit.

-Protection des éléments de paysage (sentes) repérés sur les documents graphiques (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à un usage collectif, et dont la longueur excède 40 mètres, sont interdites. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Secteur UIb

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone :

Le principe de liaison de l'orientation d'aménagement de secteur devra être respecté.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du Schéma Directeur d'Assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...), le constructeur s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

CAS PARTICULIERS

Pour toute construction à destination d'activités commerciales (grande surface), d'entrepôts, il est demandé une régulation de rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 1 l/s/ha. Au-delà, en cas d'urbanisation importante, la création de bassin de rétention doit être réalisée.

3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone – Télévision par câble

Pour toute construction, opération groupée ou installation nouvelle, les réseaux filaires d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être enterrés.

Télévision

Dans les opérations groupées d'habitations, il doit être prévu une antenne collective de télévision

Éliminations des déchets

Lors de toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective. En cas d'habitat collectif, ce local doit être intégré à l'immeuble.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Secteur Ula

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes.

Dans le cas où les constructions s'implanteraient en retrait, elles devront respecter un recul de 5 mètres minimum.

Secteur UIb

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le cas où les constructions s'implanteraient en retrait, elles devront respecter un recul de 2 mètres minimum.

Les extensions (vérandas et autres) devront se faire à l'arrière de la construction.

CAS PARTICULIERS

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction et ne pas être visible de l'espace public. Ils ne doivent pas excéder une superficie de 12 m².

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est portée à une fois et demi la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, s'harmoniser (forme, volume et notamment hauteur) avec le bâtiment existant sur le terrain voisin.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

-aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteur UIa

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété, doivent, si elles ne sont pas contiguës, être séparées les unes des autres d'une distance égale à au moins deux fois la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du bâtiment le plus élevé.

Secteur UIb

Pour l'habitat collectif et pour les bâtiments d'activités:

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété, doivent si elles ne sont pas contiguës, être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les habitations individuelles:

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété, doivent, si elles ne sont pas contiguës, être séparées les unes des autres d'une distance égale de 2 m 50.

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction.

Les bâtiments annexes pourront être accolés au bâtiment principal.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

Aucune prescription ne s'applique entre les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes ...).

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

-aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

-aux modifications ou extensions d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur U1a

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 niveaux (sous-sol exclus), sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 niveaux (soit R + 1, R + 2, ou R + 3). Cette hauteur ne pourra toutefois pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...), ainsi que pour les bâtiments publics.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Secteur U1b

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est définie comme suit (sous-sols exclus) :

Pour les habitations individuelles :

Au maximum R + 1 + combles avec une hauteur ne devant pas excéder 9 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour l'habitat collectif :

Au maximum R + 2 + combles avec une hauteur ne devant pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des abris de jardin et des appentis ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour les bâtiments d'activités :

Au maximum 3 niveaux avec une hauteur ne devant pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...), ainsi que pour les bâtiments publics.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté en annexe du présent règlement.

ASPECT

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

- >au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- >aux sites,
- >aux paysages naturels ou urbains,
- >à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.

Le caractère architectural des bâtiments existants devra être respecté.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Afin d'encourager la réhabilitation du bâti ancien, il convient de permettre des projets répondant parfaitement à l'évolution du mode de vie en offrant la possibilité de réaliser des projets de facture architecturale contemporaine, que ce soit pour la réutilisation du bâti traditionnel ou pour les extensions.

LES TOITURES

Secteur U1a

1) Forme

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 degrés.

Pour les toitures des vérandas, des abris de jardin, des appentis accolés, la pente pourra être comprise entre 5° et 40°.

Les toitures végétalisées sont autorisées

Les toits terrasses sont admis pour les bâtiments d'activités.

Secteur U1b

Pour les toitures à deux pentes, celles-ci doivent être comprises entre 35 et 50 degrés,

En ce qui concerne les toitures des vérandas, des abris de jardin, des appentis accolés la pente pourra être comprise entre 5° et 40°.

Les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées

Secteur U1a et Secteur U1b

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
- soit en ardoise ou zinc.
- soit en bac acier teinté ardoise.

3) Les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

La gouttière doit être de section demi-ronde de couleur grise ou de couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les tuyaux de descentes doivent être circulaires, de même matériau et couleur que la gouttière. Ils doivent se situer à l'angle de la façade ou sur le côté du bâtiment.

4) Les cheminées.

Elles doivent être de section carrée ou rectangulaire et être implantées le plus près du faîtage.

Elles ne doivent pas excéder 0.75 mètres de hauteur.

Elles seront réalisées en brique, en pierre ou en ciment enduit, identique aux murs du bâtiment.

Le couronnement des cheminées doit présenter une légère saillie.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Secteur Ula et Secteur UIb

Les panneaux solaires photovoltaïques, thermiques et suiveurs de soleil pourront être acceptés selon les modalités suivantes :

- Ils devront être installés prioritairement soit sur des panneaux au sol, soit sur annexe existante ou à créer accolée ou non au bâti principal.

- En cas d'impossibilité d'installation en annexe, ils pourront être installés sur la toiture de la construction principale, ils seront alors disposés en un seul bandeau horizontal situé en partie basse du toit. Ils seront affleurant à la toiture.

- A défaut de possibilités des deux cas ci-dessus, les panneaux solaires pourront être dédiés à la couverture d'un bâti, une centrale photovoltaïque, par exemple, recouvrant la totalité du versant de toiture.

LES FACADES

Secteur Ula et Secteur UIb

1)-Le percement des façades

Les façades doivent comporter plus de parties maçonnées que d'ouvertures.

Les percements (portes et fenêtres) seront nettement verticaux.

Pour les activités ou services :

Les enseignes publicitaires appliquées en façade ne doivent pas être en saillie par rapport au nu de la façade. Elles ne doivent pas dépasser le premier niveau de la façade.

2) Les devantures de boutiques.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur, le niveau du rez-de-chaussée et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs dans la mesure du possible.

3) Les enseignes.

Toute enseigne doit être peinte.

Les enseignes perpendiculaires sont autorisées sur le mur au-dessus de la devanture, elles ne doivent pas excéder un mètre carré.

4) Matériaux et couleurs pour les façades.

Les éléments des devantures de boutiques sont composés de soubassement, portes, fenêtres, murs, pilastres, bandeau avec moulurations.

Les matériaux autorisés sont la pierre, le plâtre, le verre, le mortier bâtard, les enduits, le bois, la brique, l'aluminium et le pvc.

Les couleurs autorisées sont celles indiquées en annexe I du présent règlement.

Les stores sont autorisés et peuvent être incorporés au bandeau.
Les volets ou grilles de sécurité sont admis à l'extérieur et sont de la couleur de la façade.

LES OUVERTURES

Secteur U1a et Secteur U1b

1) Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
Les châssis de toiture sont affleurant à la toiture.

2) Matériaux et couleurs

Toutes les portes et fenêtres doivent avoir un aspect bois, peintes, satinées, mates ou lazurées en utilisant les couleurs prescrites en annexe du règlement.

LES CONTREVENTS

Secteur U1a et Secteur U1b

1) Leur forme.

Sont autorisés :

- les contrevents pleins, renforcés par des barres horizontales, ils peuvent être agrémentés de jours de forme simple.
- les persiennes.
- les coffres à enroulement sont admis s'ils ne sont pas en saillie par rapport à la façade.

2) Matériaux et couleurs.

Les contrevents doivent être d'aspect bois peint ou lazuré aux couleurs prescrites en annexe du règlement.

Ils doivent être équipés de ferronneries simples, traditionnelles, peintes de la même couleur que le contrevent.

Les garde-corps doivent être de forme simple et en harmonie avec la construction.

Les garde-corps tubulaires sont interdits.

LES LUCARNES.

Secteur U1a et Secteur U1b

Pour les constructions d'une longueur inférieure ou égale à 15 mètres, elles seront limitées à deux sur chaque côté du toit.

Sont autorisés les différents types de lucarnes suivants :

- Les lucarnes à fronton,
 - Les lucarnes à croupe,
- (Voir description en annexe I du présent règlement).

Quel que soit le type, elles doivent être en maçonnerie et les finitions en harmonie avec les murs du bâtiment. Leurs toitures seront dans les mêmes matériaux que le toit principal.

LES ANNEXES

Secteur U1a et Secteur U1b

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'ANNEXE III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec l'environnement.

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² non construit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

CHAPITRE N

N ZONE NATURELLE

Elle comprend les secteurs Nb, Np et Nt, qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 6, 9, 10, 11 et 14.

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone composée principalement de boisements et d'éléments naturels remarquables, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

-un secteur Nb, qui identifie le château de Baillon et l'abbaye de Royaumont. Ce secteur doit être préservé et mis en valeur, que ce soit pour ses éléments naturels ou pour les constructions existantes, en permettant des constructions nouvelles dans la limite des droits à construire indiqués au plan de zonage.

-un secteur Np, qui identifie les grandes propriétés, les parcs comportant essentiellement, ou pour la plupart, des constructions remarquables (châteaux ...). Ce secteur doit être préservé et mis en valeur, que ce soit pour ses éléments naturels ou pour les constructions existantes, en permettant à ces dernières d'évoluer dans leurs emprises bâties actuelles.

-un secteur Nt, qui délimite des campings de tourisme. Cette occupation ne doit pas dépasser son périmètre actuel.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Zone N, sauf Secteurs Nb, Np et Nt

- Les aires de stationnement.

Zone N, et Secteurs Np et Nt

- Toute construction nouvelle.

Zone N, et Secteurs Nb, Np et Nt

- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

- Les décharges.
- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

Zone N et Secteur Np et Nb

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

- L'aménagement de terrains pour le camping de tourisme et pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

RAPPELS

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 .

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Zone N

-L'extension des habitations et installations existantes ainsi que de leurs annexes ordinaires, correspondant à leurs besoins (garages, vérandas), est autorisée dans la limite de 20% de la SHON existante sans pouvoir dépasser 30 m² à la date du présent règlement.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin et remises,
- les constructions provisoires,
- les autres constructions existantes ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

-Le nombre de garages pour voitures, bateaux ou autres véhicules ne peut excéder 3 par unité d'habitation existante à la date d'approbation du présent règlement. Leurs proportions et volume n'excéderont pas les besoins d'usage courant.

Secteur Nb

Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.

Les constructions nouvelles dans la limite des droits à construire délimités au plan de zonage.

Secteur Np

Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Au cas où, l'aménagement ou l'extension est liée à une activité compatible avec la zone naturelle (hôtel, restaurant, maison de retraite, bureaux).

Secteur Nb

Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.

-Les constructions nouvelles liées à la résidence existante, dans la limite des droits à construire délimités au plan de zonage.

Secteur Nt

Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.

L'aménagement de terrains pour le camping de tourisme et pour le stationnement des caravanes, et les constructions qui sont liées à cette activité, y compris les aires de jeux et les bâtiments techniques nécessaires.

Zone N, et secteurs Np, Nb et Nt

Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

CAS PARTICULIERS

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

* * * * *

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone N

-Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la sortie du quartier des Tilleuls et la limite avec le département de l'Oise.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

-Protection des constructions contre les risques liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

-Protection des forages d'eau

Les prescriptions contenues dans l'arrêté inter préfectoral du 29 juin 1978 portant Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) doivent être respectées.

Tout déversement sur le sol de matériaux susceptibles de polluer la réserve d'eau est interdit.

Secteur Np

-Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la sortie du quartier des Tilleuls et la limite avec le département de l'Oise.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

Zone N et secteur Np

-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques

Les travaux de construction peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis :

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m².
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur le secteur des « Moulins de Baillon » (moulins du Moyen Age sur la Thève dans le secteur de Baillon) s'applique la

réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Il s'agit de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée 1945).

-Risque d'inondation pluviale

Ce secteur est concerné par un ou plusieurs axes d'écoulement pluvial. Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons (ou thalwegs), reportés au plan de zonage. En conséquence, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 20 mètres de large centrée sur l'axe du thalweg, afin de ne pas s'opposer au passage de l'eau.

-Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

-Protection des éléments de paysage (sentes) repérés sur les documents graphiques (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Secteur Nt

-Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Secteur Nb, Np et Nt.

-Pour les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

Zone N, secteurs Np, Nb et Nt

-Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

-Lisières des massifs de plus de 100 ha.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite dans une bande de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du Schéma Directeur d'assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé, sauf dans les secteurs concernés par les périmètres immédiats et éloignés de protection des captages d'eau (voir plan des contraintes du sous et sous-sol en annexe).

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...) le maître d'ouvrage s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Zone N et secteur Np, sauf secteurs Nb et Nt.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

L'extension des constructions doit être édifiée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Des marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est portée à une fois et demie la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Zone N sauf secteurs Np, Nb et Nt.

L'extension des constructions ou installations existantes ne peut excéder 30 m² à la date du présent règlement.

Secteur Nb

Les constructions sont autorisées dans la limite du périmètre des droits à construire délimités sur le plan de zonage.

Secteur Np

L'extension des constructions ou installations existantes, ne peut excéder 20% de l'emprise des constructions existantes sur la même propriété à la date du présent règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteur Np, sauf secteurs Nb et Nt.

La hauteur totale (HT) des extensions des habitations, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 mètres.

Dans le cas d'une extension latérale, la hauteur totale (HT) de celle-ci ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Les annexes seront d'un seul niveau et d'une hauteur maximum de 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2 m 30 au point le plus haut de la construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent avoir une architecture sobre, en rapport avec les constructions traditionnelles du village ou avec le caractère de la construction existante si elle présente un caractère remarquable en cas d'extension (couleurs neutres, volumes discrets et le moins perceptibles possible dans le paysage, etc...).

Afin d'encourager la réhabilitation du bâti ancien, il convient de permettre des projets répondant parfaitement à l'évolution du mode de vie en offrant la possibilité de réaliser des projets de facture architecturale contemporaine, que ce soit pour la réutilisation du bâti traditionnel ou pour les extensions.

Zone N, Nt sauf secteur Nb et Np

LES CLOTURES

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage simple de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive d'essences naturelles régionales ou de rideaux d'arbustes.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être d'aspect bois ou métalliques.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, en fonction de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Aucune prescription

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Zone N et secteurs Np et Nt, sauf secteur Nb.

Le C.O.S. est nul.

Seule la SHON de certaines extensions est limitée en article 2.

Secteur Nb

Aucune prescription pour les droits à construire délimités au plan de zonage.