

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : Règlement écrit

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 10 avril 2025







INTRODUCTION



Précédentes procédures :

- PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2019
- Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2021

Révision du PLU :

- Prescrite par le conseil municipal du 16 décembre 2021
- Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2024
- Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2025



SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
1 – Champ d'application territorial du plan	7
2 – Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques	7
3 – Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	8
4 – Organisation et contenu du présent règlement	8
5 – Utilisation du présent règlement	8
DISPOSITIONS GENERALES.....	10
1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	10
2. Adaptations mineures	10
3. Aspect extérieur des constructions	10
4. Bâtiments détruits ou démolis	10
5. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU	11
6. Dérogation aux règles du PLU.....	11
7. Division parcellaire.....	11
8. Emplacement réservé.....	11
9. Secteur de mixité sociale et fonctionnelle	11
10. Espaces boisés classés (EBC) et protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha	11
11. Participation des constructions	12
12. Patrimoine archéologique.....	12
13. Eléments du patrimoine bâti	12
14. Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	13
15. Les arbres remarquables et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	14
16. Protection des arbres et plantations	14
17. Linéaire commercial :	14
18. Clôtures :.....	15
19. Permis de démolir :	15
20. Prévention des risques naturels et miniers :	15
21. Protection des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :	16
22. La gestion des eaux pluviales	16
23. Retrait des constructions par rapport aux axes de ruissellement :	16
24. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (secteur de carrières) :.....	17
25. Isolation acoustique des bâtiments :	17
26. Canalisations de transport de matières dangereuses :	17
27. Exposition au plomb :.....	17
28. Dérogation en matière d'isolation thermique :	17
29. Dérogation en matière d'équipements techniques :	18
30. Règlement de collecte des déchets :	18
31. Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :	18
LEXIQUE.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	40
ZONE UA	40
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	41
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	43
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
ZONE UB	58
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	59
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	61
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71



ZONE UH	74
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	75
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	77
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	87
ZONE UC	90
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	91
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	93
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	102
ZONE UL.....	105
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	106
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	107
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	111
ZONE UI.....	114
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	115
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	117
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	124
ZONE UP.....	128
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	129
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	130
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	135
ZONE A.....	139
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	140
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	142
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	148
ZONE N.....	151
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	152
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	154
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	160
ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT	164
ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES À PRIVILÉGIER ET À PROSCRIRE :	168
ANNEXE 3 : LISTE DES BATIMENTS ET ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES PROTEGES	172
ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :	173
ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES :	174
ANNEXE 6 : IMPLANTATION PANNEAUX SOLAIRES - FICHE DE RECOMMANDATION.....	193



INTRODUCTION

1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Corneilles-en-Parisis. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

2 – Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

A. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA – Zone à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien et comportant des habitations et des activités diverses

- UA – Cœur de ville ancien
- UAa / UAa* – Centre gare
- UAb – Extension du centre-ville et abords du boulevard Joffre

UB – Zone à dominante d'habitat pavillonnaire

- UBa – Habitat pavillonnaire diffus
- UBb – Habitat pavillonnaire structuré et/ou groupé

UC – Zone à dominante d'habitat collectif

UH – Zone à dominante d'habitat pavillonnaire situés sur les coteaux et en bordure des Buttes du Parisii

UI – Zone destinée à l'implantation d'activités économiques

- UI – Zones d'activités économiques
- UIb – Secteur des Champs-Guillaume, partie nord faisant la transition avec les zones résidentielles

UL – Zone réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif

UP – Zone à vocation principale d'habitat, permettant également une mixité de fonction, correspondant au secteur de projet Seine Parisii

La zone comprend quatre secteurs : **UPa, UPb, UPc, UPd**, qui présentent des dispositions particulières de hauteur. Elle comprend également un secteur **UPh** pour prendre en compte le projet d'hôtel.

B. Les zones naturelles dites « zones N »

- Na - correspondant à l'exploitation de la carrière à ciel ouvert
- Nb - correspondant à l'exploitation de carrière en souterrain
- NI - correspondant en surface à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sport et loisirs et à l'exploitation de carrière en souterrain
- Nh – correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

C. Les zones agricoles dites « zones A »

- A / A* – zone agricole et projet de la plaine agricole



3 – Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec l'OAP thématique trame verte et bleue, les OAP sectorielles et conformes au règlement.

4 – Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 5 parties :

- Partie 1 : Dispositions générales
- Partie 2 : Lexique
- Partie 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Partie 4 : Dispositions applicables à la zone naturelle
- Partie 5 : Annexes

5 – Utilisation du présent règlement

IDENTIFICATION DES DISPOSITIONS QUI S'APPLIQUENT

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, Emplacement réservé, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit et ses annexes qui détaillent les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

APPLICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 3 et 4 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)
- Les annexes du présent règlement



I - DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- A. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, **les articles du règlement national d'urbanisme**, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
- B. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, **les articles législatifs du Code de l'urbanisme** relatifs :
- aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
- C. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, **les servitudes d'utilité publique** qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU.
- D. **Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques** concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- E. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), **toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique** doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- F. **Règles de construction** : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- G. **Accessibilité des personnes handicapées** : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R162-3, et L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2. Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

3. Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à 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.

4. Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.



5. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Pour toute construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, no 79530 du 27/05/88).

6. Dérogation aux règles du PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

7. Division parcellaire

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas en périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), hormis pour l'OAP du secteur Seine Parisii.

8. Emplacement réservé

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en Emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

9. Secteur de mixité sociale et fonctionnelle

Des secteurs de mixité sociale sont identifiés au plan de zonage. Au sein de ces secteurs il sera imposé une part minimum de logements sociaux, financés avec un prêt aidé par l'Etat, fixée à :

- Secteur A : 100%
- Secteur B : 30%

10. Espaces boisés classés (EBC) et protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.



Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable. Des exceptions à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres sont prévues par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

En outre, il est rappelé que le *Décret n° 2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage* a modifié le régime d'autorisation d'urbanisme ainsi que celui des autorisations spéciales de travaux en site classé applicables aux coupes et abattages d'arbres simplifiant l'exécution des obligations légales de débroussaillage et du contenu des annexes au plan local d'urbanisme pour mieux les faire connaître.

En application d'une disposition du SDRIF, une bande inconstructible pouvant représenter jusqu'à 50 m d'épaisseur doit être respectée pour la protection des lisières pour des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition est traduite sur le plan de zonage par une inscription graphique en zone UH, en dehors des sites urbains constitués.

11. Participation des constructions

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

12. Patrimoine archéologique

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

13. Eléments du patrimoine bâti

En application des articles L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale et urbaine, identifier les éléments suivants :

Les ensembles bâtis remarquables :

Des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dont la liste figure en annexe du présent règlement, ont été repérés sur le document graphique. Les règles suivantes s'appliquent :

1. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
2. Une construction neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
3. En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
4. Les espaces paysagers doivent être conservés.

Les bâtiments remarquables :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.



La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière. Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, les menuiseries extérieures devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire.

Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

Les monuments historiques :

La commune est concernée par le périmètre de protection des abords des monuments historiques annexé au PLU. La décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

14. Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants, dont la liste figure en annexe du présent règlement, qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et ouvrages du réseau public sont autorisés.

15. Les arbres remarquables et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanismeLes alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits.

Les arbres remarquables :

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dont la liste figure en annexe du présent règlement. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

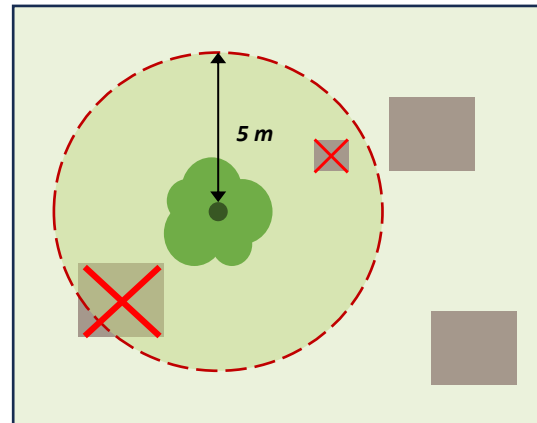


Schéma indicatif

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

16. Protection des arbres et plantations

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres (hors secteur UP).

Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Un périmètre non-imperméabilisé, garantissant le bon développement de l'arbre, doit être respecté au pied des arbres plantés. Sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en taille à terme, plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

17. Linéaire commercial :

Le long d'un linéaire commercial identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction. Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une autre destination que celles autorisée le long du linéaire est interdit.



18. Clôtures :

En application des dispositions des articles R.421-12, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

19. Permis de démolir :

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

Comme le prévoit l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme :

Sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

20. Prévention des risques naturels et miniers :

La commune est concernée par plusieurs risques naturels, et en particulier :

Le risque inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) fluviale de la Seine (*cf. pièce 7.1.4 des annexes servitudes du PLU*) et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) (*cf. pièce 7.3.19 des annexes informatives*)

Le risque mouvement de terrain :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT) pour les risques dus à la présence de carrières souterraines (*cf. pièce 7.1.2 des annexes servitudes du PLU*)

Le risque de retrait-gonflement des argiles :

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (*cf. cartographie du risque annexé au présent dossier à la pièce 7.3.17*). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions figurant en annexe du PLU.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

Les risques liés à la dissolution naturelle du gypse :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU (pièce 7.1.2) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans les secteurs identifiés, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les risques de tassement :

- Les terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce 7.3.5 des annexes du PLU) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains alluvionnaires



compressibles. Dans ces secteurs, toute construction doit être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

- **Terrains compressibles**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce 7.3.5 des annexes du PLU) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains compressibles. Dans ces secteurs, il conviendrait de s'orienter vers une utilisation du sol compatible avec le caractère compressible des terrains. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagée, une étude de sol préalable devrait être préconisée. Les permis de construire pourront être soumis à l'avis de l'inspection général des carrières.

Le risque lié aux anciennes carrières :

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), annexé au PLU (pièce 7.1.2 des annexes du PLU).

Pour rappel : le règlement du PPRN impose (ou recommande) selon les projets ou biens existants, selon la zone où ils sont situés, différents types d'investigation géotechniques. Ce document est annexé au PLU.

21. Protection des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Pour les zones humides potentielles identifiées sur le document graphique :

Dans le cas où le caractère humide du secteur serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux mêmes dispositions que pour les zones humides avérées.

22. La gestion des eaux pluviales

La commune est concernée par le règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de la communauté d'agglomération Val Parisis.

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

23. Retrait des constructions par rapport aux axes de ruissellement :

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage (enterré ou surfacique) ou un point bas où il s'accumulera.



La commune est soumise au risque de ruissellement. Dans l'objectif d'une maîtrise de ce risque, les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux axes identifiés sur le règlement graphique.

24. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (secteur de carrières) :

Au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme, dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières. Sont aussi admis les dépôts de matériaux divers.

25. Isolation acoustique des bâtiments :

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Val Parisis (PPBE) :

L'aménageur doit prendre en compte le PPBE de Val Parisis annexé au PLU (pièce 7.3.1 des annexes du PLU).

Isolation acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

La catégorie du classement sonore des infrastructures de transports terrestres est définie en application des dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

Le porteur de projet doit également respecter l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 n°16249 en consultant notamment la carte associée.

La cartographie des infrastructures classées ainsi que les secteurs affectés par le bruit associés sont annexées au présent PLU (pièce 7.3.4 des annexes du PLU).

Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve que le constructeur respecte les normes d'isolation acoustique

26. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04 août 2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à l'arrêté préfectoral du 16 août 2016.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIEE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au PLU (pièce 7.3.18 des annexes du PLU).

27. Exposition au plomb :

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

28. Dérogation en matière d'isolation thermique :

Pour rappel, conformément au décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les articles L-152-5 et R152-6 à R152-9 du Code de l'urbanisme autorisent des dérogations, d'aspect extérieur des constructions, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles édictées dans le règlement du PLU en vigueur. Ces dérogations peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :



- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

En outre, il est précisé que la mise en œuvre cumulée des dérogations prévues ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. De plus, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dérogations ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Enfin, l'article L152-5-2 du Code de l'urbanisme précise « en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

La mise en œuvre de cette dérogation ne peut être autorisée que « *dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.* »

29. Dérogation en matière d'équipements techniques :

Les équipements techniques (aménagement, construction, démolition / reconstruction) liés à la sécurité, à un service public, aux transports publics, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'eau ou d'énergie tels que les transformateurs, châteaux d'eau et autres ouvrages du réseau public peuvent déroger aux règles du présent règlement lorsque cela se justifie pour des raisons techniques.

30. Règlement de collecte des déchets :

La commune est concernée par le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés du Syndicat AZUR. Ce règlement s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

31. Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les règles du présent règlement (hors zone N) ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

32. Recommandations aux abords des lignes électriques :

Tous projets de constructions ou d'aménagements situés aux abords des lignes électriques souterraines et aériennes devra respecter les recommandations figurant dans la fiche dédiée au sujet en annexe du PLU.



II - LEXIQUE

LEXIQUE

Abris légers/ carports :

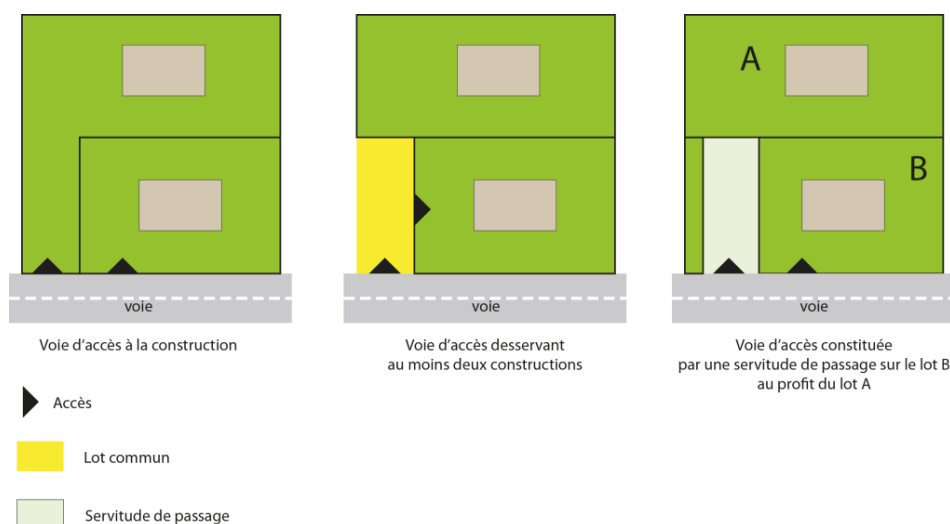
Les abris légers de type carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut et peuvent être implantées dans la marge de retrait. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de ses faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures doit être adaptée aux besoins et la hauteur ne pourra excéder 1,50 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain.

Accès et voie :

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique ou privée qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



Acrotère :

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.



Affouillement :

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Aire de stationnement :

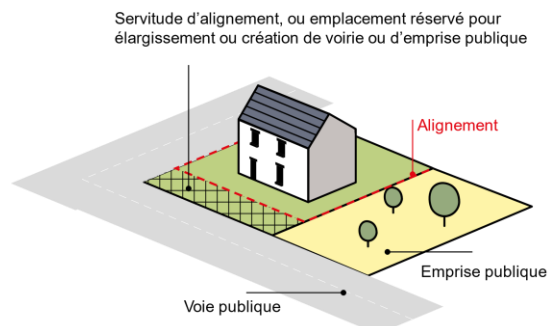
Une zone où peuvent être stationnés divers véhicules. Au sens du présent règlement est considérée comme aire de stationnement, toute aménagement extérieur regroupant 5 places ou plus. Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

Alignement :

L'*alignement* est la limite entre la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique et carrossable, ou l'emprise publique et la propriété riveraine. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en recul.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement seuls les débords de toiture et les éléments de modénature (corniche, encadrement...) sont autorisés en débord.

Les éléments tels que balcon, bow-window ne peuvent pas être implantés en surplomb de la rue et/ou de l'espace public.



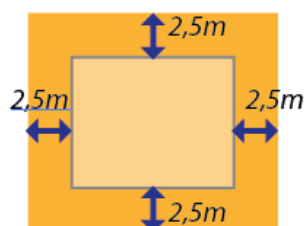
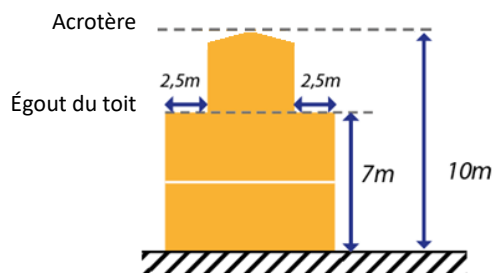
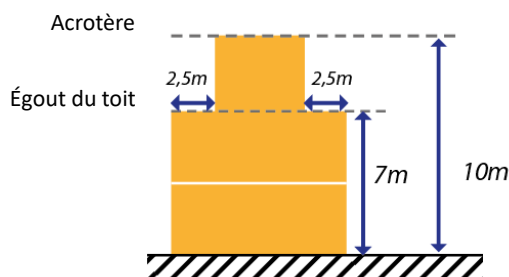
Arbre :

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol. Toute arbre de haute tige devra être planté au sein d'un espace de pleine terre de minimum 5 mètres de rayon autour du tronc.



Attique :

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait de 2,5 mètres par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction (hors zone UAa* où il pourra être situé en retrait de 1,80 mètres). En toutes zones, les attiques sont limitées à un seul niveau (hors zone UPd).



Balcon :

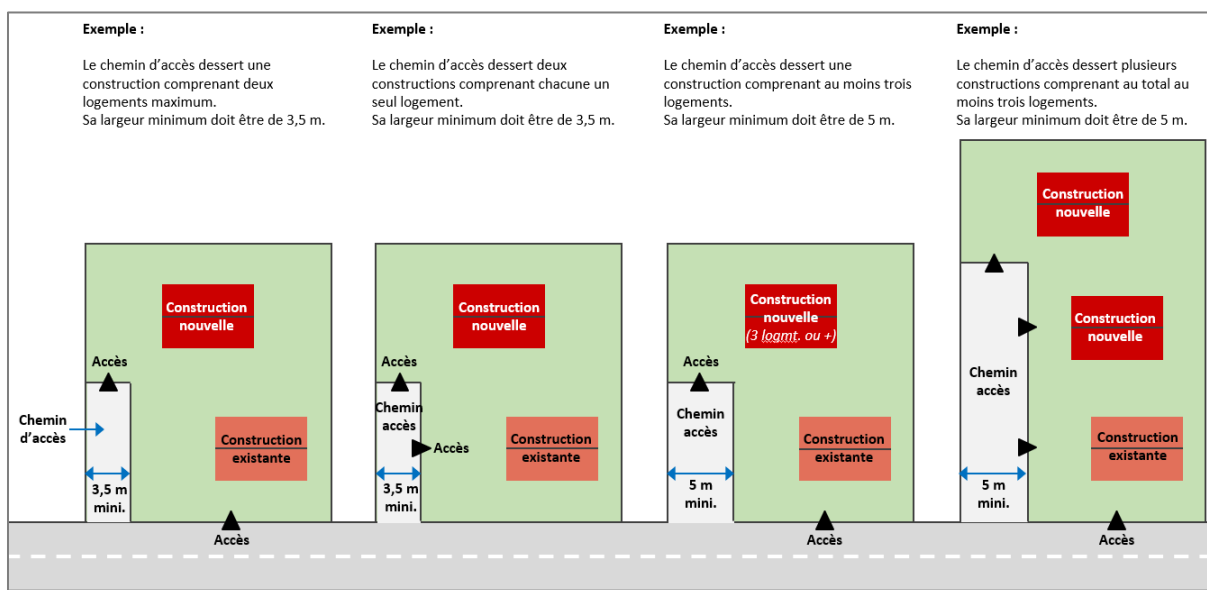
Plateforme ouverte en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Bâtiment :

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture permettant la fermeture totale.

Chemin d'accès :

Le chemin d'accès est une emprise privée qui permet de desservir plusieurs constructions sur une même unité foncière. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle. Sa largeur est précisée dans les règles en fonction du nombre de logements ou de l'activité.



Clôture :

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

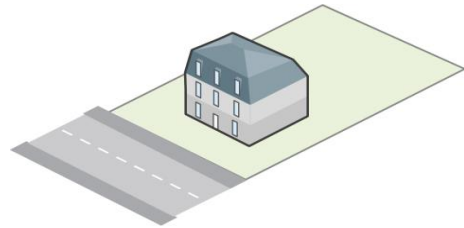
Comble :

Le *comble* est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Au sens du présent règlement, les combles correspondent à l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1 m. Si la hauteur du mur de combles est supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. La hauteur du mur de combles correspond au niveau entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.



Comble à la Mansart

Un comble à la Mansart est constitué d'une toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.



Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction principale :

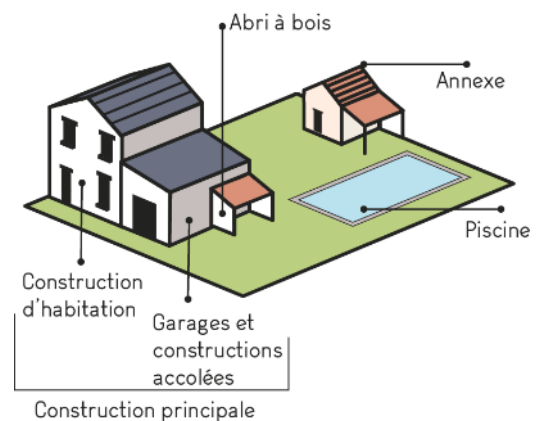
La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation, lié et complémentaire à la destination de la construction principale ;
- une construction à usage d'abri de jardin, locaux vélos, locaux pour conteneurs, remises à bois, chaufferie, garages... sans jamais qu'elle puisse être utilisée en tant que logement ou local d'activité ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;
- une construction d'une hauteur maximale de 2,2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage.



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. (cf. définition « *piscine* » ci-après), mais comme des *installations annexes*.

Construction existante :

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

Une construction édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.



Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme) :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).



DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.



DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place	



DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).



DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Lieux de culte	
La sous-destination “lieux de culte” recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Égout du toit :

L'*égout d'un toit* (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emplacement réservé :

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

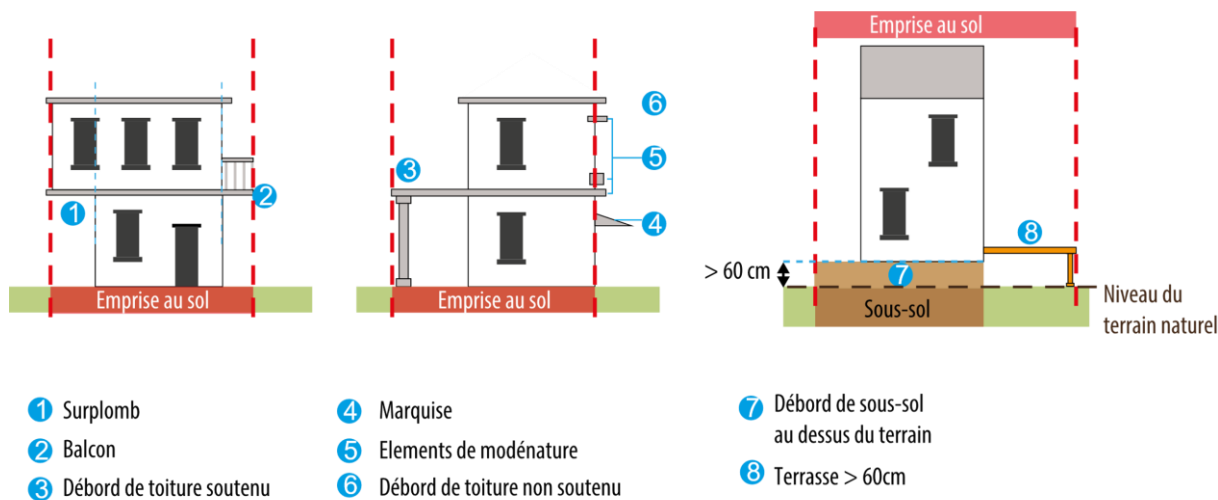
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes, piscines) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une unité foncière portant sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol est calculée sur la superficie de chaque zone de l'unité foncière.

**Espaces libres ou espaces non bâtis :**

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.

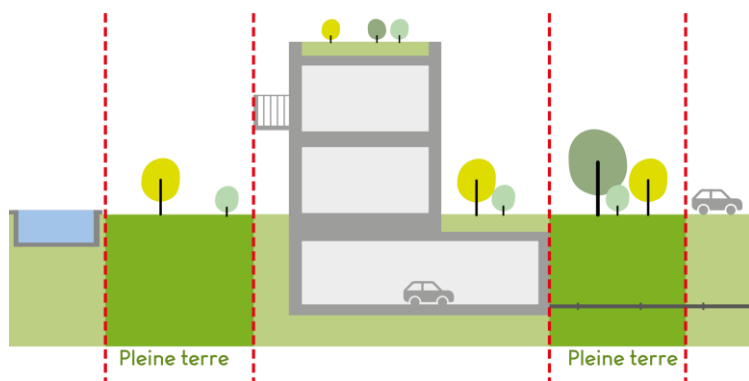
Espace vert de pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction. Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures, les panneaux photovoltaïques installés sur le sol etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



Espace perméable :

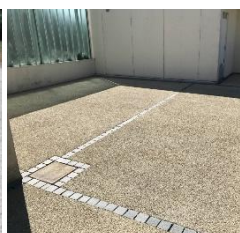
Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



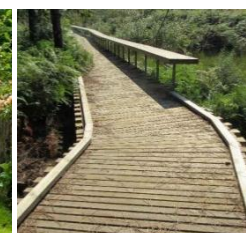
Gravillon
Platelage bois



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés

Les espaces végétalisés sur dalle pour être comptabilisés comme « espace perméable » doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Essences indigènes :

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension :

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions (emprise au sol) inférieures à celle-ci. Si les dimensions sont supérieures à la *construction existante*, il s'agit alors d'une nouvelle construction et non d'une *extension*. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*.

Exhaussement :

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais.

Façade :

Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une *construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Faîtage :

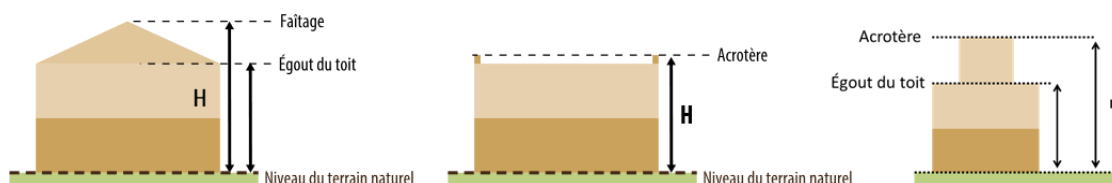
Le *faîtage* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Fondations et sous-sols :

Une fondation se définit comme la partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage de travaux publics qui assure la transmission dans le sol des charges de celui-ci. Le sous-sol est l'assise du sol sur laquelle sont établies les fondations d'un bâtiment.

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

Hauteur des constructions :



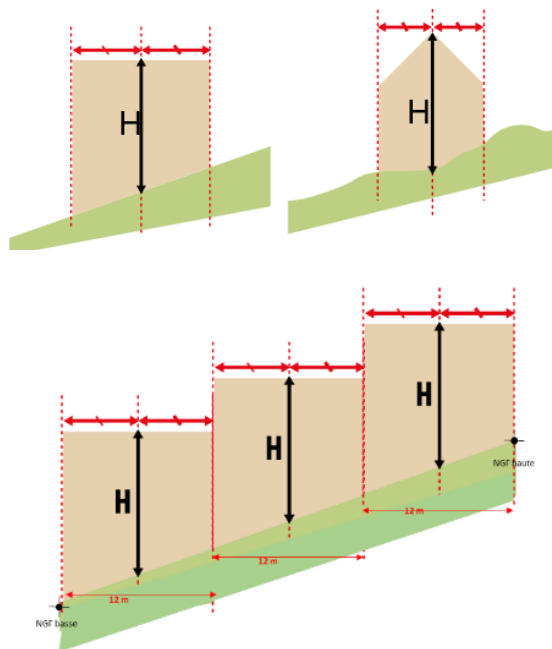
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux (sans les remblais), à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur. Les cabines d'ascenseur doivent être placées sous combles.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas d'unité foncière en pentes, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.

Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



Installation annexe :

Est considérée comme *installation annexe* une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

L'isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE) :

L'ITE regroupe l'ensemble des techniques d'isolation de la façade d'une maison. Ces techniques visent à limiter, par l'extérieur, les transferts thermiques entre les murs et l'intérieur d'un bâtiment. Elle se réalise par la pose d'un isolant, recouvert d'un revêtement de finition (enduit de façade ou bardage extérieur).

Jour de souffrance :

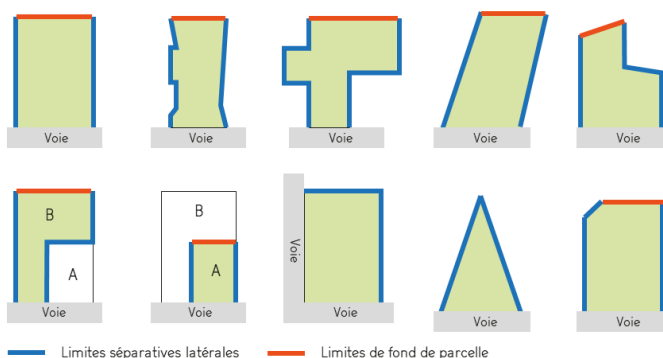
Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux *voies* publiques et emprises publiques et privées.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites séparatives latérales et les limites de fond de parcelle. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle et correspondant à la limite la plus éloignée de l'alignement.

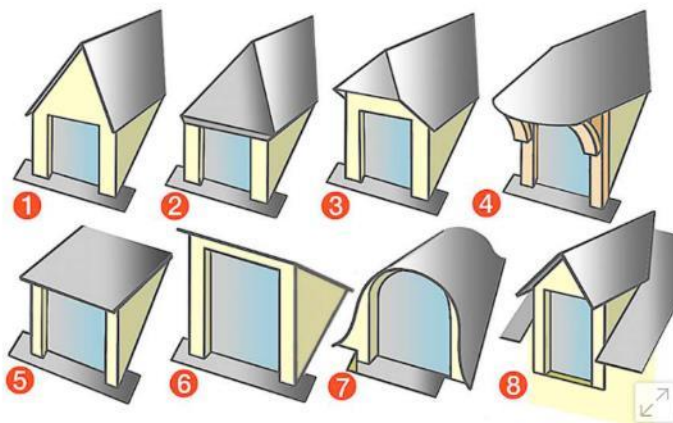


Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne :

Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour ou de l'aération. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « *joues* » ou « *jouées* ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



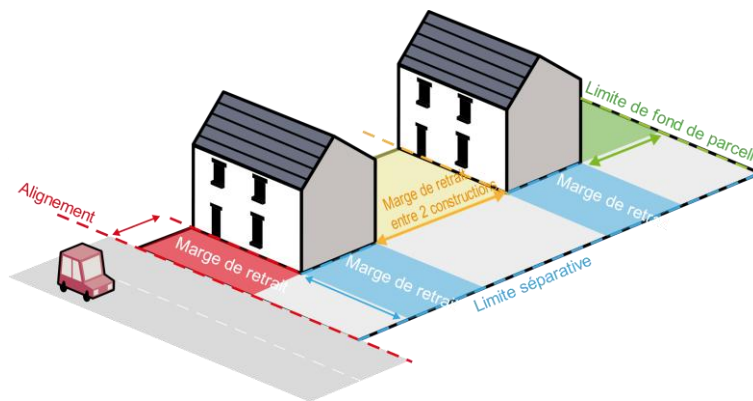
Illustrations non exhaustives

1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Marge de retrait (ou de recul) :

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

La *marge de retrait*, ou de *recul* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

**Mode de calcul de la distance de retrait :**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris (*hors exceptions citées dans la définition des saillies*) au point le plus proche de la limite séparative ou de l'autre construction située sur le même terrain. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitude entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) ou l'acrotère en cas de toiture terrasse et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

Les saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture,
- les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80m, et 1,60m uniquement en zone UP ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction.

Ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,

Ouvertures ne créant pas de vue(s) :

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les *balcons*, *loggias* et *terrasses*

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

Ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics », et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». À ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement :

Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Pergola :

La *pergola* est une structure décorative en espace extérieur, comme un jardin, qui possède au moins trois ouvertures latérales et une couverture supérieure. Plus précisément, cet élément doit créer un tunnel de passage partiellement ou totalement ombragé, soutenu par des piliers qui supportent le poids du toit.

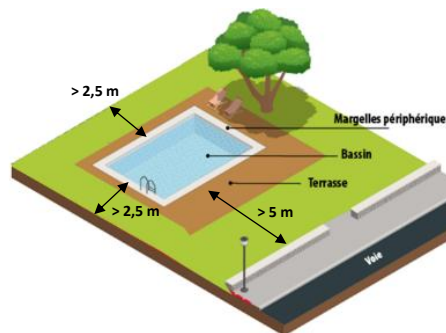
Piscine :

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie SPA/bassin d'agrément. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.



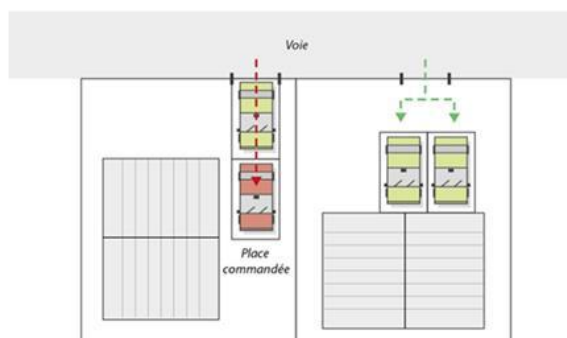
Les *piscines* (*bassin, margelles, installations techniques et couverture compris*), devront être implantées en retrait d'au moins 2,5 mètres des limites séparatives.

Les *piscines* (*bassin, margelles, installations techniques et couverture compris*), devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.



Place commandée :

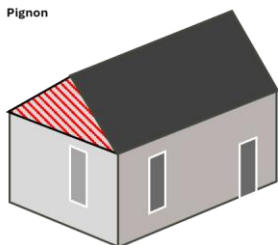
Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



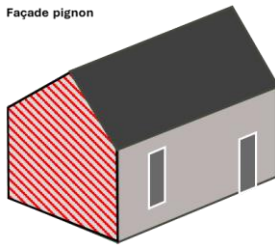
Pignon et façade pignon :

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

Pignon

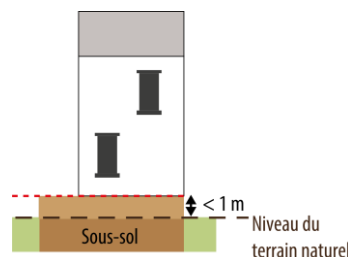


Façade pignon



Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation :

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher :

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction à la date de dépôt de la demande.

Toiture :

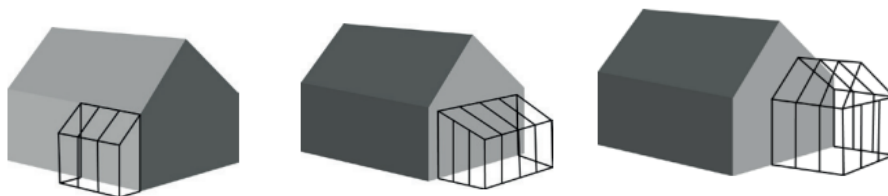
Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture-terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Unité foncière :

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Véranda :

La véranda est un espace clos dont les parois sont faites de vitrages. C'est une pièce qui met en relation la maison et son environnement. Dans l'architecture bioclimatique, la véranda peut servir à chauffer l'habitation grâce aux apports solaires. La construction d'une véranda sur un bâtiment existant est considérée comme une extension.

**Voie ou emprise publique ou privée :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les



types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zones de centralité présentant des bâtiments construits principalement en ordre continu, réservées aux habitations, pouvant accueillir des services, commerces et activités.

La zone comprend des secteurs :

- UAa / UAa* : secteur de la Gare et avenue Foch
- UAb : extension du centre-ville et secteur boulevard Joffre

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			En zone UA uniquement : toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33% de logements locatifs sociaux En sous-secteurs UAa, UAa* et UAb uniquement : toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma	UA, UAb	UAa, UAa*	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Sous condition d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
Autres équipements recevant du public			Sous condition de ne pas excéder 60m² de surface de plancher.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- **Les installations classées, soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement préfectorale** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains
- **L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :**
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante 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.

Sont par ailleurs interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).

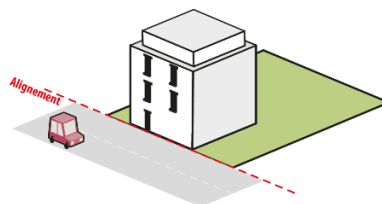
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Dans la zone UA :

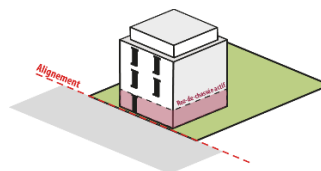
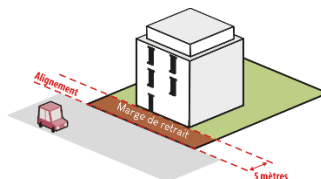
Les constructions doivent être implantées à l'alignement.



Dans la zone UAa et UAa* :

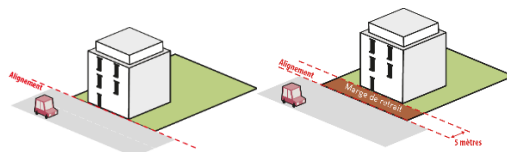
Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement dans le cas où le rez-de-chaussée est à destination de commerces.



Dans la zone UAb :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

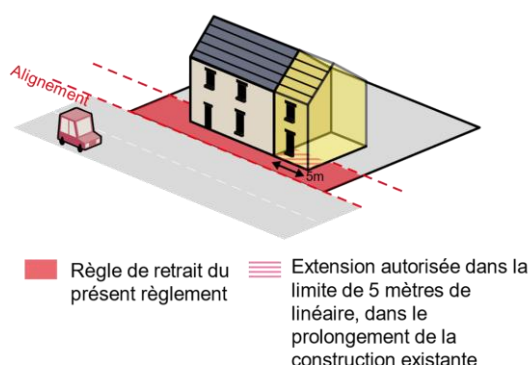


2.1.2. Dispositions particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Le linéaire de *façade* de la construction créée dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Dans la zone UA :

Les constructions doivent être implantées au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

Dans les zones UAa, UAa* et UAb :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

En zones UAa et UAb uniquement : Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.

En zone UAa* uniquement : Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.

2.2.3. Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :

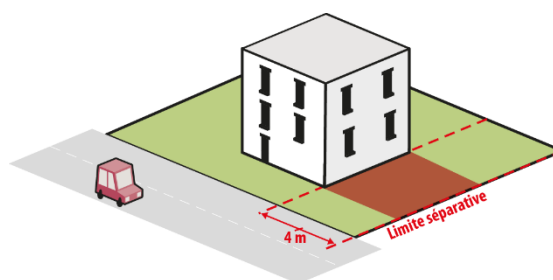
Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé en 2.2.1 règle générale.

Les constructions et installations annexes :

Il n'est pas fixé des règles.

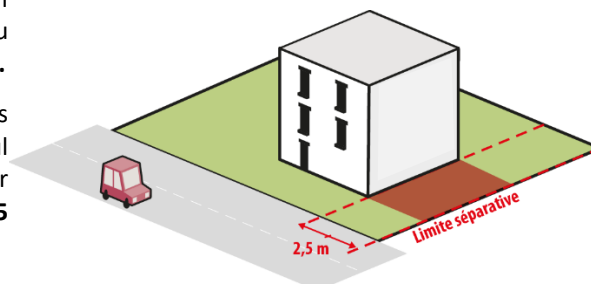
Schémas illustrant les distances de retrait :

En cas de vue :



$L=H$ avec 4 mètres minimum

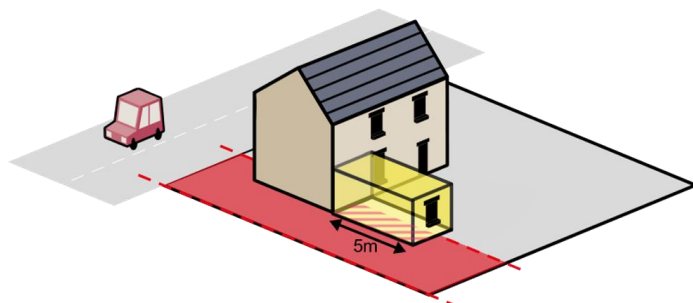
En absence de vue :



$L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum

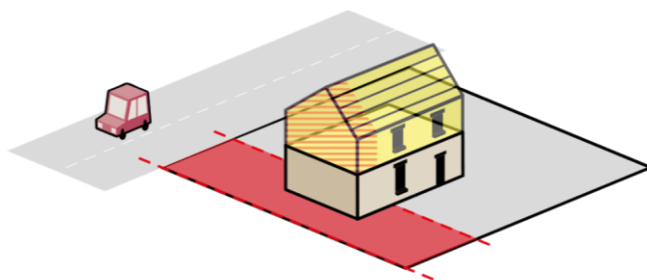
Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



 Règle de retrait du présent règlement

 Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



 Règle de retrait du présent règlement

 Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

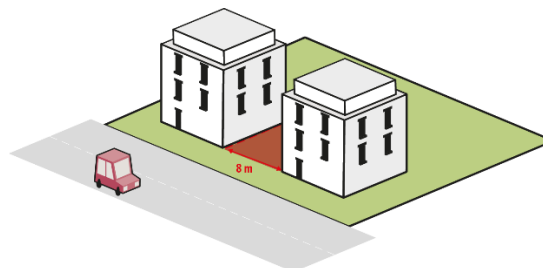
2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**2.3.1. Règle générale****Dans l'ensemble de la zone :**

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 8 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 5 mètres.**

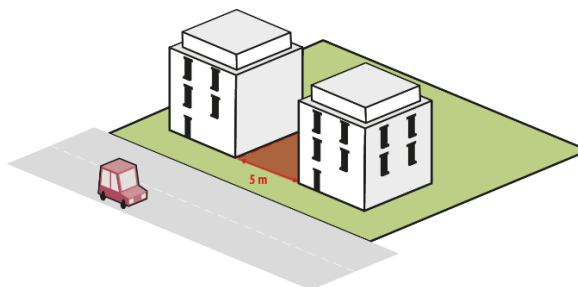
Schémas illustrant les distances de retrait :

- En cas de vue :



$L=H$ avec 8 mètres minimum

- En absence de vue :



$L=H/2$ avec 5 mètres minimum

2.3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux constructions et installations annexes.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

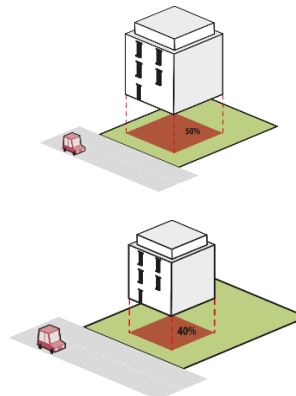
Dans la zone UA et UAa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

En zone UAa* uniquement : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone UAb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

Dans la zone UA :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage **soit R+2+C maximum**.

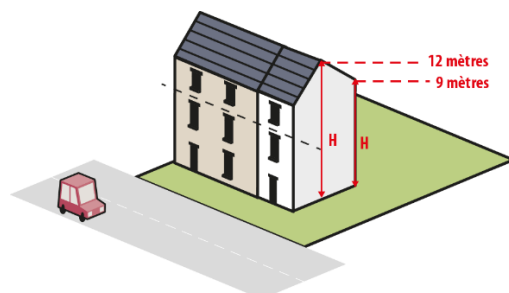
Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur d'héberge des constructions voisines afin de permettre d'assurer une continuité du bâti.

Dans la zone UAb :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère **soit R+2+C/A maximum**.

Des hauteurs maximales différentes peuvent s'appliquer au sein de l'OAP sectorielle « Clarins ». Dans ce cas ce sont les hauteurs définies dans l'OAP qui s'appliquent.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur d'héberge des constructions voisines afin de permettre d'assurer une continuité du bâti.

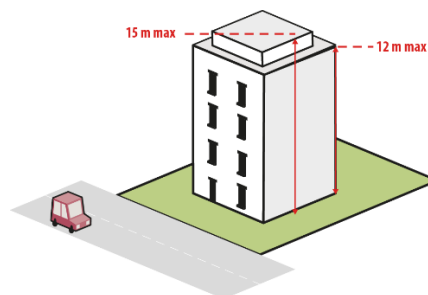


Dans la zone UAa :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit et **15 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+3+C/A maximum**.

Dans la zone UAa* et au sein du secteur de hauteur spécifique figurant sur le plan de zonage au titre de l'article R151-13 du Code de l'urbanisme :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **15 mètres** à l'égout du toit et **18 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+4+C/A maximum**.



La hauteur des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement au rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerce ou de service. Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+3+C ou R+3+A.

2.6 – Qualité environnementale et paysagère

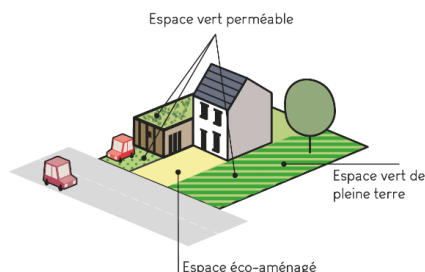
Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Dans les zones UA :

Une superficie minimale de **20% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces perméables dont 50% minimum en espaces de pleine terre.

Dans la zone UAa et UAb :

Une superficie minimale de **30% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces perméables dont 50% minimum en espaces de pleine terre.

En zone UAa* uniquement : non réglementé.

Obligation de planter

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale nécessaire à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé par tranche entamée de 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé).

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

2.6.2. Dispositions particulières :

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés soit par exemple :

Surface affectée au stationnement	Nombre d'arbres
0 à 99 m ²	1 arbre
100 m ² à 199 m ²	2 arbres
Etc...	

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Règle générale :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

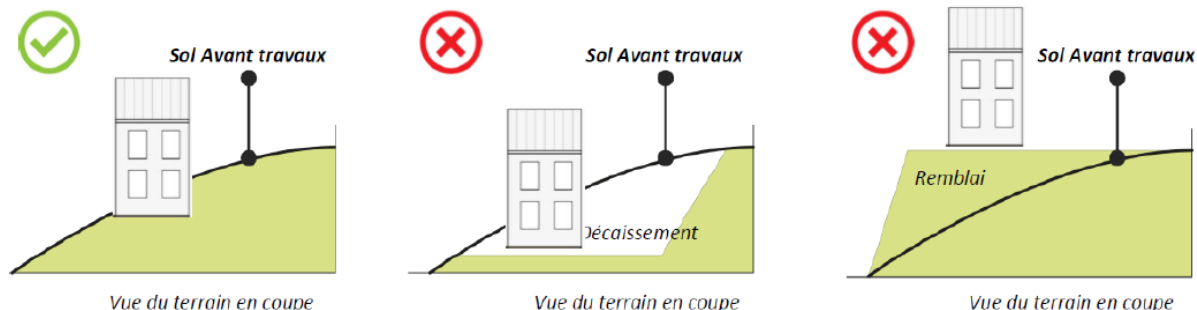
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation des constructions au sol :

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain d'implantation pour conserver au maximum le niveau de hauteur du terrain naturel du sol avant travaux.



Forme et volume des constructions :

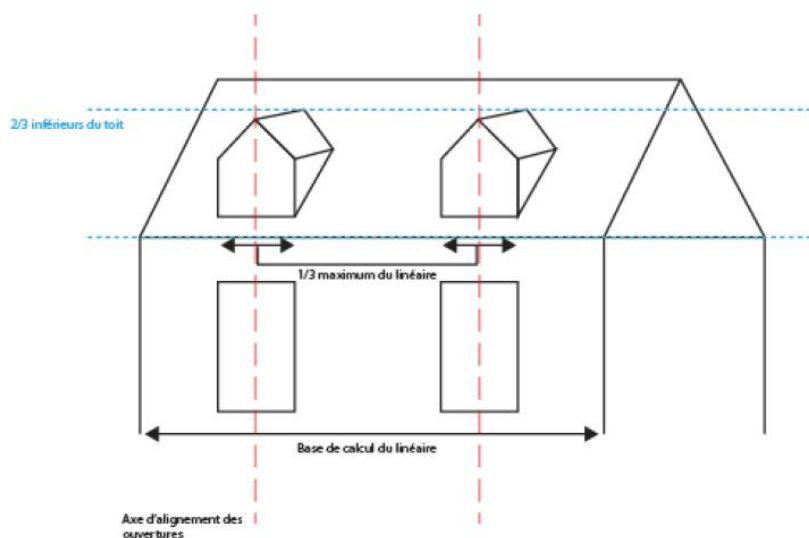
Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.

Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture, et devront respecter des proportions harmonieuses vis-à-vis de la toiture.

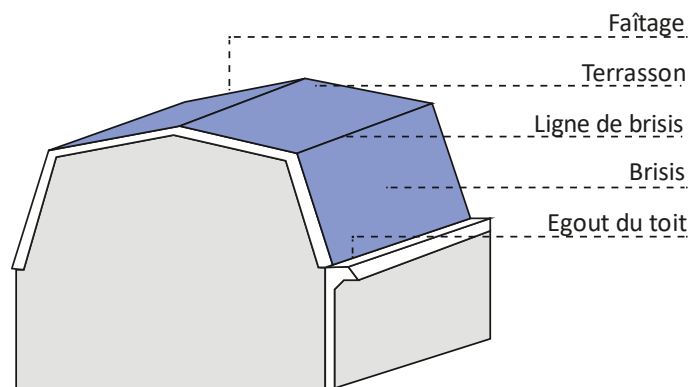
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Enfin, dans la limite du possible, les lucarnes devront être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la ligne de brisis.



Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé dans le règlement.

Aspect des constructions :

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin. Les façades présenteront une harmonie générale que ce soit en matière de couleurs, d'architecture, de dimension et de composition et de matériaux.

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Toiture

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

La surface des toitures peut être traitée avec les composantes suivantes :

- Les tuiles régionales brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plates petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

L'usage de matériaux métalliques tels que le zinc est autorisé, à condition de ne pas obtenir un rendu brillant,

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Les règles pour une bonne intégration des panneaux solaires dans la toiture sont édictées dans le chapitre « *dispositifs techniques pour les énergies renouvelables* ».

Dans le cas de toiture terrasses : les toitures-terrasses sont autorisées sous condition que le traitement de la toiture –volume, matériaux, couleur – garantisse la bonne insertion de la construction dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les clôtures :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Règle générale applicable à toutes les clôtures :

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement. Les soubassements en partie pleine sont autorisés. Leur hauteur sera au maximum de 1 mètre par rapport au terrain naturel du sol avant travaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les clôtures devront être ajourées. Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions. Elles devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

En cas de travaux, le ravalement doit être fait de part et d'autre de la clôture.

Les canisses, les bâches, les palissades et les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, bâche, brises vues textiles, haies artificielles etc.) et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Règles spécifiques aux clôtures sur voies :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits. Les portails et portillons doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

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

Règles spécifiques aux clôtures en limites séparatives :

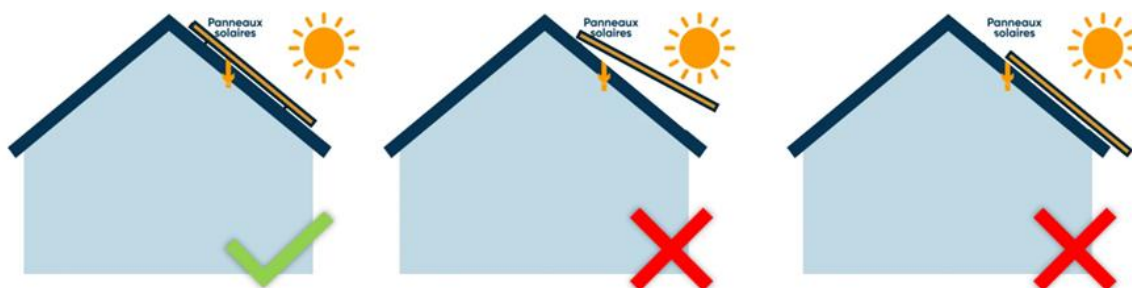
Les clôtures doivent prioritairement être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive à feuillage persistant et dense.

La liste des essences à préconiser et à proscrire est en annexe 2 du présent règlement.

Dispositifs techniques pour les énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter une harmonie avec le reste de la toiture, dans l'aspect et la couleur. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.



Les locaux et installations techniques :



UA / UAa / UAb

Pour limiter les nuisances sonores et visuelles, il est préconisé de placer les pompes à chaleur dans un espace dégagé et surélevé avec des plots antivibratiles ou de l'installer dans un caisson antibruit (coffrage). Dans tous les cas, la pompe à chaleur devra être placée sur le côté du terrain qui provoque le moins de gêne par rapport aux habitations des parcelles limitrophes.



CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Zone UA (sauf secteurs UAa, UAa* et UAb définis en annexe I) :

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- la création de 2 places de stationnement par logement du type studio au type F2,
- la création de 3 places de stationnement par logement à partir du type F3.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

CAS PARTICULIER :

Les règles du présent article et de l'annexe I ne s'appliquent pas aux :

- Extension, ou création de commerce,
- Extension, ou création d'activités en profession libérale.

Restauration et commerces en Zones UAa et UAa* uniquement :

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :

- Restauration : 2 places pour 20 m² de salle de restaurant
- Commerce : 1 place pour 50m² de surface de vente

Le stationnement des vélos et les autres destinations que l'habitation, doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE I du présent règlement.



3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité et présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur de 3,5 m minimum pour 1 logement ;
- Une largeur de 5 m minimum pour 2 à 9 logements,
- Une largeur de 8 m minimum (chaussée et trottoir) pour les opérations de plus de 10 logements,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 m.

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (position, configuration, et pente).

Les chemins d'accès doivent présenter une largeur minimum de 3,50 m sur toute leur longueur. Celle-ci est portée à 5 m minimum dès lors que ce chemin d'accès dessert 2 logements et plus.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif. Les accès devront être dimensionnés de manière adaptée aux besoins liés à l'équipement.

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties (système de portail, accès, barrière...) devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.



3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.



L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE UB

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- **UBa** correspondant à l'habitat pavillonnaire diffus
- **UBb** correspondant à l'habitat pavillonnaire structuré et/ou groupé

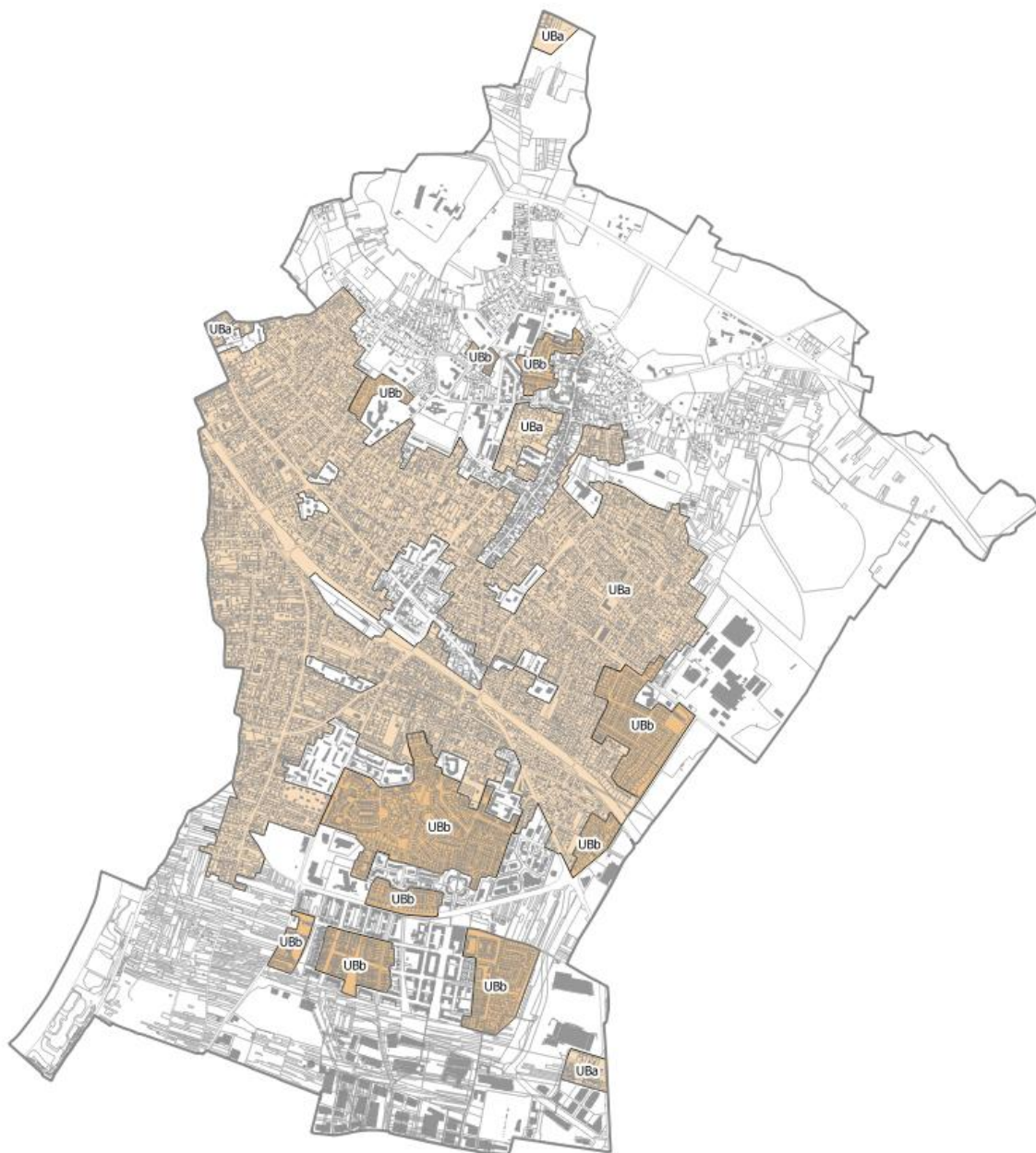
Plan de délimitation de la zone

Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Sous condition d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- **Les installations classées, soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement préfectorale** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains
- **L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :**
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante 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.

Sont par ailleurs interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

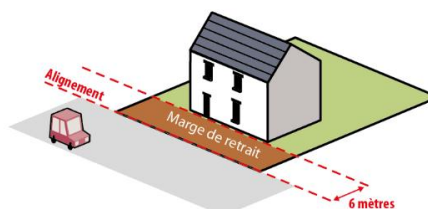
2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Dans la zone UBa :

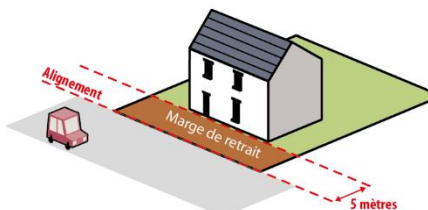
Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Le linéaire de façade de la construction doit être de **5 mètres minimum** et ne doit pas excéder une longueur totale de **12 mètres maximum** par bâtiment isolé.



Dans la zone UBb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

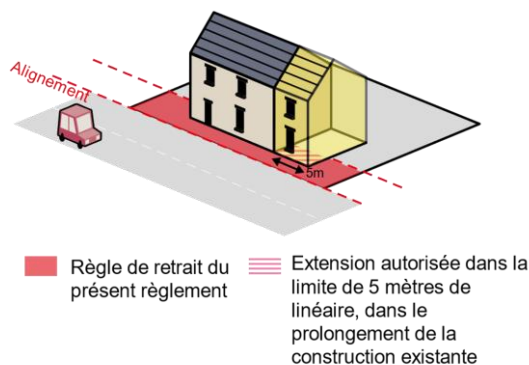


2.1.2. Dispositions particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales (hors zone UBb) :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Le linéaire de *façade* de la construction créée dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Dans la zone UBa :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

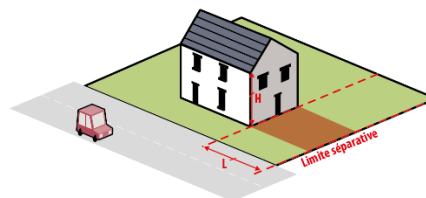
Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.

Dans la zone UBb :

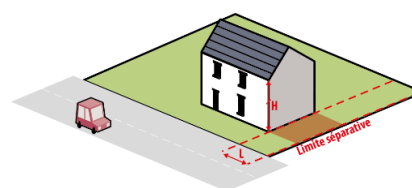
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

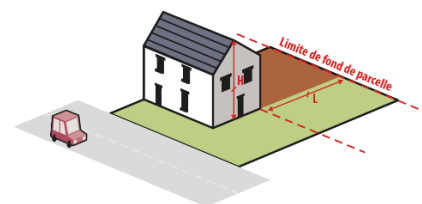
Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.



$L = \text{Hauteur à l'égout du toit}$



$L = \frac{\text{Hauteur à l'égout du toit}}{2}$



2.2.2. Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :

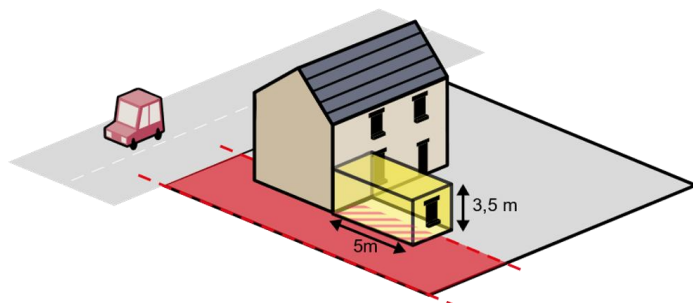
Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum. Si une construction existante est déjà implantée en limite séparative sur un terrain voisin, l'implantation de la nouvelle construction devra prioritairement être adossée à la construction existante. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé en 2.2.1 règle générale.

Les constructions et installations annexes :

Il n'est pas fixé des règles.

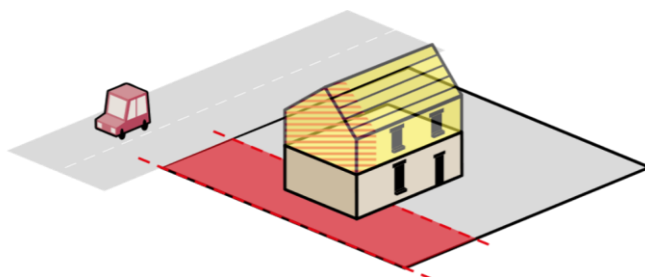
Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



 Règle de retrait du présent règlement

 Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



 Règle de retrait du présent règlement

 Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres à l'égout.

Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

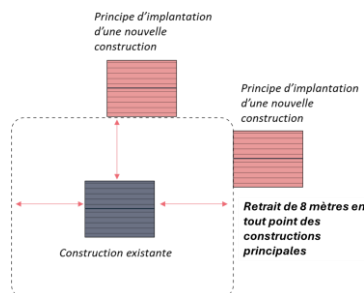
2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

Dans la zone UBa :

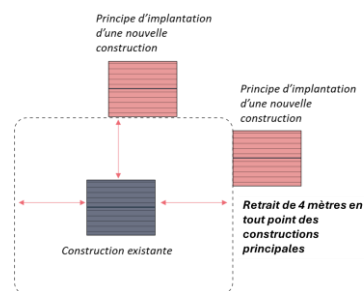
Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 8 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 5 mètres.**



Dans la zone UBb :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un minimum à **4 mètres.**



2.3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux constructions et installations annexes.

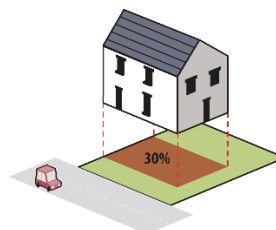
2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

Dans la zone UBa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

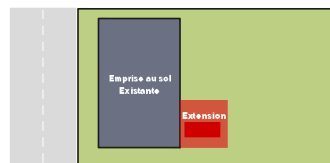
Toute nouvelle construction est limitée à **200 m² maximum** d'emprise au sol par bâtiment isolé.



Dans la zone UBb :

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (10/04/2025).

Seules des extensions de construction existante sont autorisées sous condition que la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit et que les autres règles soient respectées.

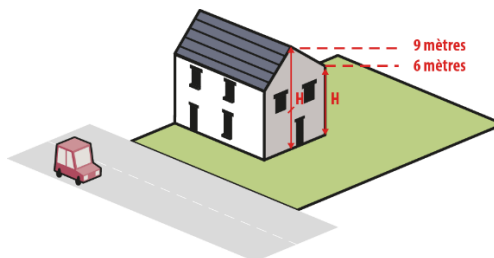


2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

Dans la zone UBa :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.



Dans la zone UBb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU (10/04/2025).

Seules des extensions de construction existante sont autorisées sous condition que la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit et que les autres règles soient respectées.

2.6 – Qualité environnementale et paysagère

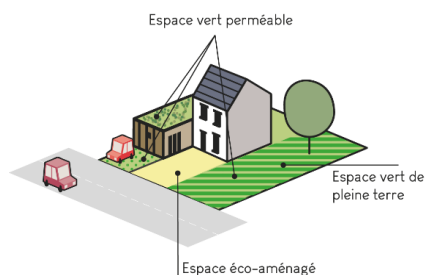
Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Dans la zone UBa :

Une superficie minimale de **50% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.



Dans la zone UBb :

Une superficie minimale de **30% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Obligation de planter

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale nécessaire à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé par tranche entamée de 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé).

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

2.6.2. Dispositions particulières :

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés soit par exemple :

Surface affectée au stationnement	Nombre d'arbres
0 à 99 m ²	1 arbre
100 m ² à 199 m ²	2 arbres
Etc...	

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Règle générale :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

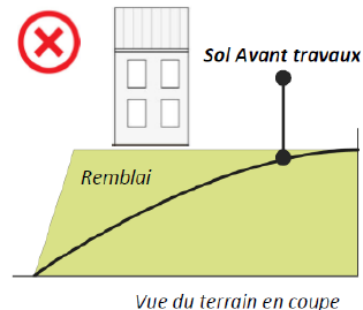
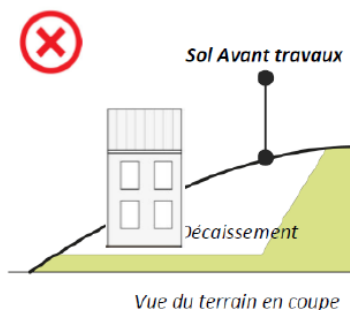
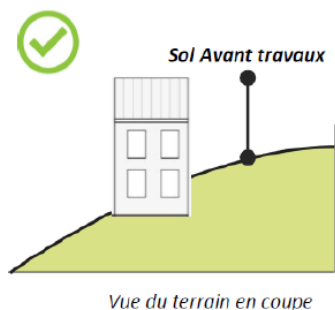
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation des constructions au sol :

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain d'implantation pour conserver au maximum le niveau de hauteur du terrain naturel du sol avant travaux.



Forme et volume des constructions :

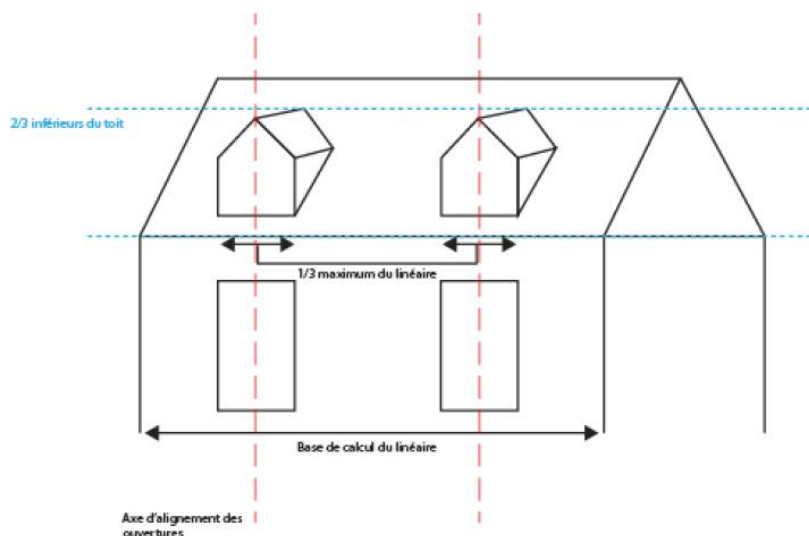
Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.

Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture, et devront respecter des proportions harmonieuses vis-à-vis de la toiture.

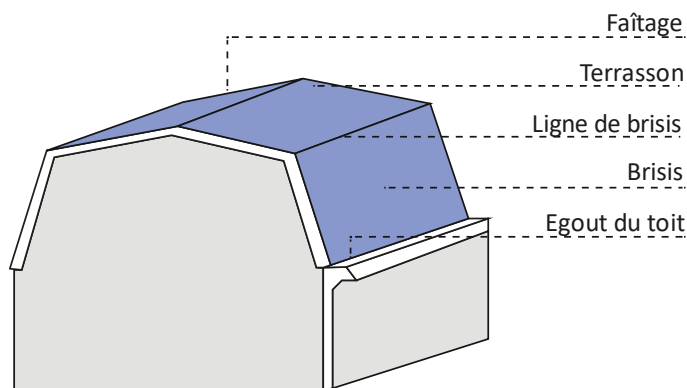
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Enfin, dans la limite du possible, les lucarnes devront être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la ligne de brisis.



Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé dans le règlement.

Aspect des constructions :

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin. Les façades présenteront une harmonie générale que ce soit en matière de couleurs, d'architecture, de dimension et de composition et de matériaux.



Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Toiture

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

La surface des toitures peut être traitée avec les composantes suivantes :

- Les tuiles régionales brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plates petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

L'usage de matériaux métalliques tels que le zinc est autorisé, à condition de ne pas obtenir un rendu brillant,

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Les règles pour une bonne intégration des panneaux solaires dans la toiture sont édictées dans le chapitre « *dispositifs techniques pour les énergies renouvelables* ».

Dans le cas de toiture terrasses :

- En zone UBa, les toitures-terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions en rez-de-chaussée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (10/04/2025).
- En zone UBb, les toitures-terrasses sont autorisées sous condition que le traitement de la toiture – volume, matériaux, couleur – garantisse la bonne insertion de la construction dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les clôtures :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Règle générale applicable à toutes les clôtures :

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement. Les soubassements en partie pleine sont autorisés. Les clôtures devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum. Leur hauteur sera au maximum de 1 mètre par rapport au terrain naturel du sol avant travaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les clôtures devront être ajourées. Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions.

En cas de travaux, le ravalement doit être fait de part et d'autre de la clôture.

Les cannisses, les bâches, les palissades et les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, bâche, brises vues textiles, haies artificielles etc.) et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Règles spécifiques aux clôtures sur voies :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornementés ou surchargés sont interdits. Les portails et portillons doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

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

Règles spécifiques aux clôtures en limites séparatives :

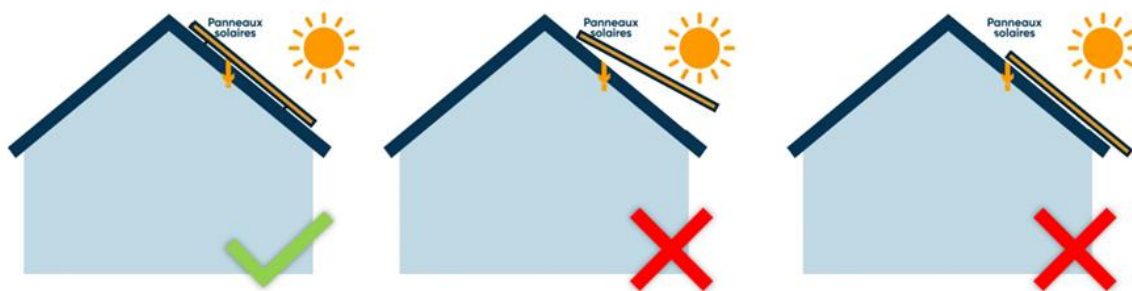
Les clôtures doivent prioritairement être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive à feuillage persistant et dense.

La liste des essences à préconiser et à proscrire est en annexe 2 du présent règlement.

Dispositifs techniques pour les énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter une harmonie avec le reste de la toiture, dans l'aspect et la couleur. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.



Les locaux et installations techniques :

Pour limiter les nuisances sonores et visuelles, il est préconisé de placer les pompes à chaleur dans un espace dégagé et surélevé avec des plots antivibratiles ou de l'installer dans un caisson antibruit (coffrage). Dans tous les cas, la pompe à chaleur devra être placée sur le côté du terrain qui provoque le moins de gêne par rapport aux habitations des parcelles limitrophes.



CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité et présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur de 3,5 m minimum pour 1 logement ;
- Une largeur de 5 m minimum pour 2 à 9 logements,
- Une largeur de 8 m minimum (chaussée et trottoir) pour les opérations de plus de 10 logements,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 m.

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (position, configuration, et pente).

Les chemins d'accès doivent présenter une largeur minimum de 3,50 m sur toute leur longueur. Celle-ci est portée à 5 m minimum dès lors que ce chemin d'accès dessert 2 logements et plus.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif. Les accès devront être dimensionnés de manière adaptée aux besoins liés à l'équipement.

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.



Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.



L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE UH

Cette zone correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire situés sur les coteaux et longeant les Buttes du Parisis.

Plan de délimitation de la zone

Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- **Les installations classées, soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement préfectorale** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains
- **L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :**
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante 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.

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

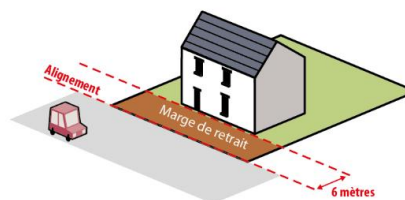
2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Dans la zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Le linéaire de façade de la construction ne doit pas excéder une longueur totale de **12 mètres** par bâtiment isolé.

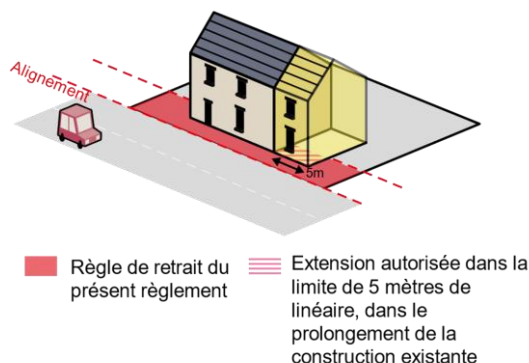


2.1.2. Dispositions particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Le linéaire de *façade* de la construction créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

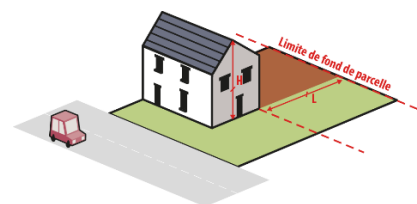
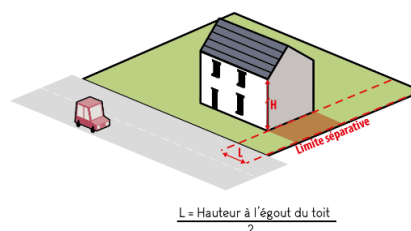
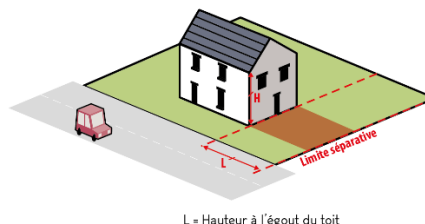
2.2.1. Règle générale

Dans la zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de la limite de fond de parcelle.



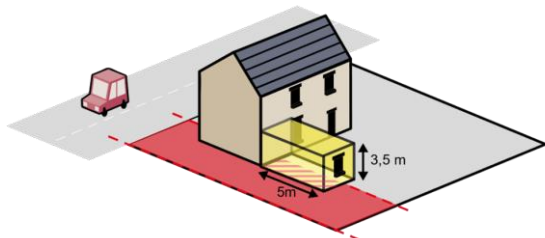
2.2.3. Dispositions particulières

Les constructions et installations annexes :

Il n'est pas fixé des règles.

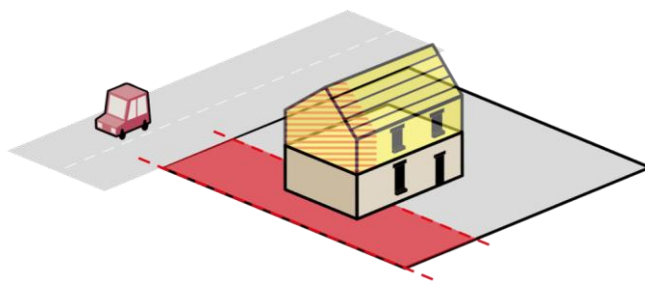
Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



■ Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres à l'égout.

Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

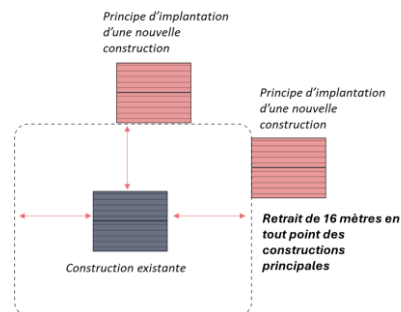
2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

Dans la zone UH :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 16 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 8 mètres.**



2.3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

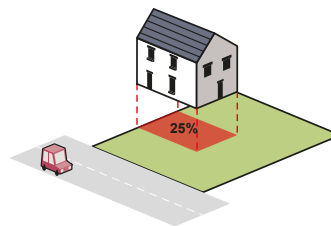
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux constructions et installations annexes.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

Dans la zone UH :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **25 %** de la superficie totale de l'unité foncière.
Toute nouvelle construction est limitée à **200 m² maximum** d'emprise au sol par bâtiment isolé.

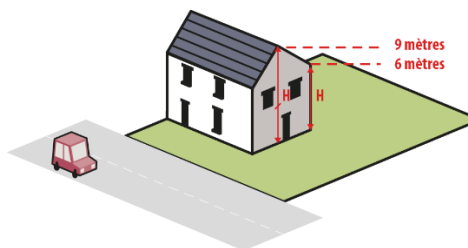


2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

Dans la zone UH :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage ou à l'acrotère.



2.6 – Qualité environnementale et paysagère

Analyse paysagère du site

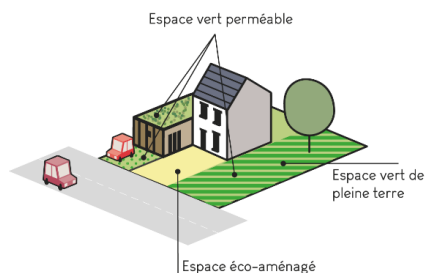
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Dans la zone UH :

Une superficie minimale de **60% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces de pleine terre.

Il devra être privilégié l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres.



Obligation de planter

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale nécessaire à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé par tranche entamée de 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé).

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

2.6.2. Dispositions particulières :

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés soit par exemple :

Surface affectée au stationnement	Nombre d'arbres
0 à 99 m ²	1 arbre
100 m ² à 199 m ²	2 arbres
Etc...	

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions**Règle générale :**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

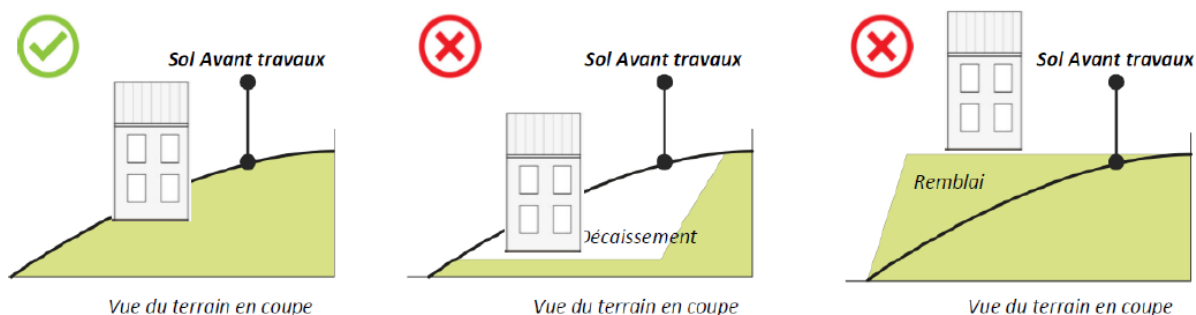
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation des constructions au sol :

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain d'implantation pour conserver au maximum le niveau de hauteur du terrain naturel du sol avant travaux.

**Forme et volume des constructions :**

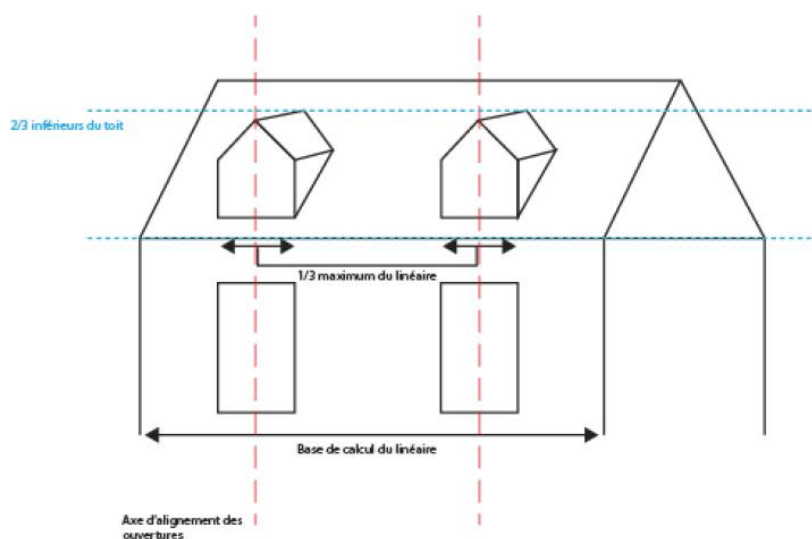
Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.

Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture, et devront respecter des proportions harmonieuses vis-à-vis de la toiture.

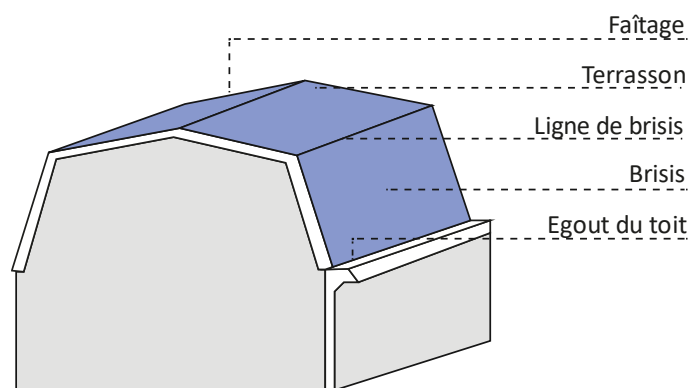
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Enfin, dans la limite du possible, les lucarnes devront être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la ligne de brisis.



Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé dans le règlement.

Aspect des constructions :

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin. Les façades présenteront une harmonie générale que ce soit en matière de couleurs, d'architecture, de dimension et de composition et de matériaux.

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Toiture

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

La surface des toitures peut être traitée avec les composantes suivantes :

- Les tuiles régionales brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plates petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

L'usage de matériaux métalliques tels que le zinc est autorisé, à condition de ne pas obtenir un rendu brillant,



Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Les règles pour une bonne intégration des panneaux solaires dans la toiture sont édictées dans le chapitre « *dispositifs techniques pour les énergies renouvelables* ».

Dans le cas de toiture terrasses : les toitures-terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions en rez-de-chaussée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (10/04/2025).

Les clôtures :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Règle générale applicable à toutes les clôtures :

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement. Les soubassements en partie pleine sont autorisés. Leur hauteur sera au maximum de 1 mètre par rapport au terrain naturel du sol avant travaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les clôtures devront être ajourées. Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions. Elles devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

En cas de travaux, le ravalement doit être fait de part et d'autre de la clôture.

Les canisses, les bâches, les palissades et les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, bâche, brises vues textiles, haies artificielles etc.) et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Règles spécifiques aux clôtures sur voies :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits. Les portails et portillons doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

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

Règles spécifiques aux clôtures en limites séparatives :

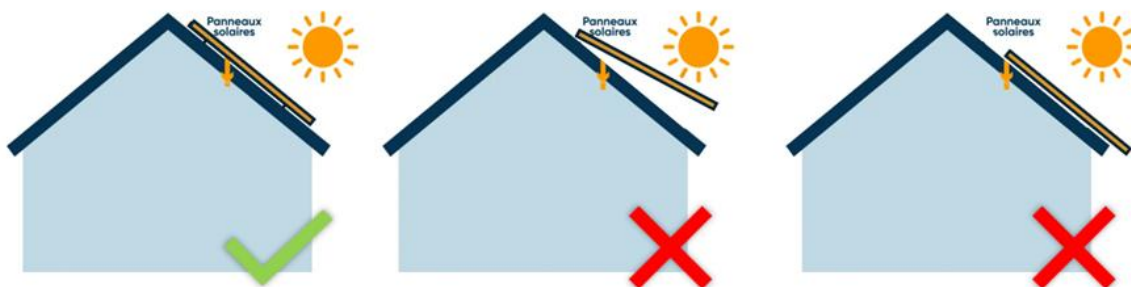
Les clôtures doivent prioritairement être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive à feuillage persistant et dense.

La liste des essences à préconiser et à proscrire est en annexe 2 du présent règlement.

Dispositifs techniques pour les énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter une harmonie avec le reste de la toiture, dans l'aspect et la couleur. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

**Les locaux et installations techniques :**

Pour limiter les nuisances sonores et visuelles, il est préconisé de placer les pompes à chaleur dans un espace dégagé et surélevé avec des plots antivibratiles ou de l'installer dans un caisson antibruit (coffrage). Dans tous les cas, la pompe à chaleur devra être placée sur le côté du terrain qui provoque le moins de gêne par rapport aux habitations des parcelles limitrophes.



CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité et présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur de 3,5 m minimum pour 1 logement ;
- Une largeur de 5 m minimum pour 2 à 9 logements,
- Une largeur de 8 m minimum (chaussée et trottoir) pour les opérations de plus de 10 logements,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 m.

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (position, configuration, et pente).

Les chemins d'accès doivent présenter une largeur minimum de 3,50 m sur toute leur longueur. Celle-ci est portée à 5 m minimum dès lors que ce chemin d'accès dessert 2 logements et plus.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif. Les accès devront être dimensionnés de manière adaptée aux besoins liés à l'équipement.

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.



Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.



Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.

L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE UC

Zones d'habitat collectif hors centralités urbaines.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

**CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS****1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Toutes les opérations de plus de 12 logements doivent comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Restauration			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- **Les installations classées, soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement préfectorale** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains
- **L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :**
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante 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.

Sont par ailleurs interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).

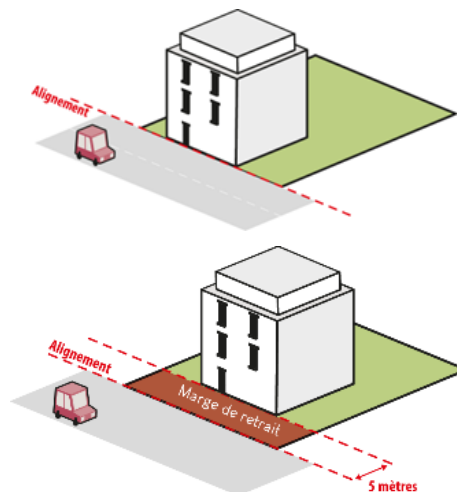
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Dans la zone UC :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

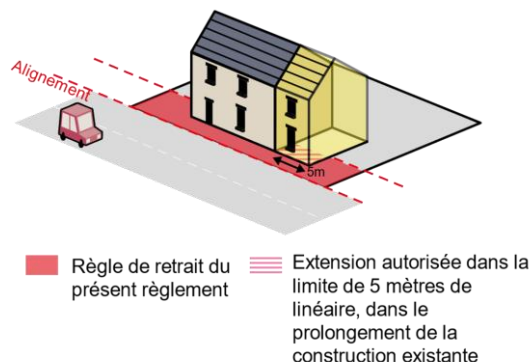


2.1.2. Dispositions particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

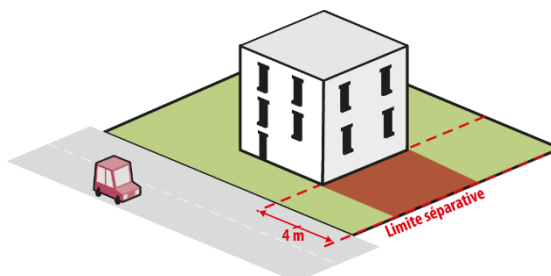
Dans la zone UC :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

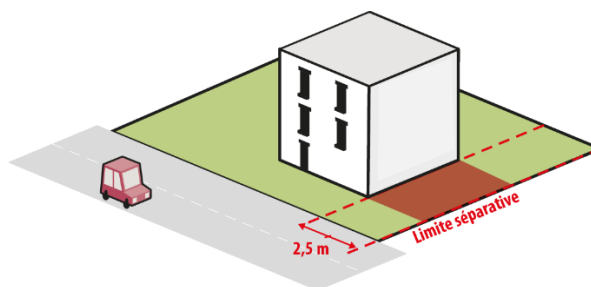
Schémas illustrant les distances de retrait :

- En cas de vue :



$L=H$ avec 4 mètres minimum

- En absence de vue :



$L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum

2.2.3. Dispositions particulières

Les constructions et installations annexes :

Il n'est pas fixé des règles.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

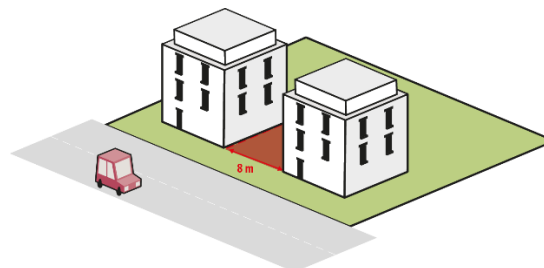
Dans l'ensemble de la zone :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 8 mètres**.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 5 mètres**.

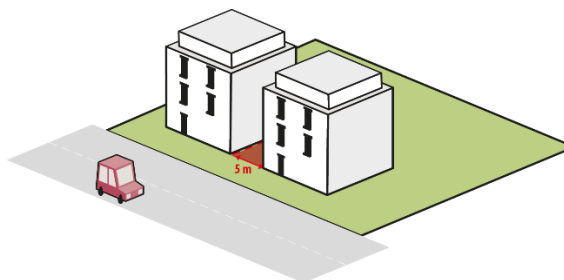
Schémas illustrant les distances de retrait :

• En cas de vue :



$L=H$ avec 8 mètres minimum

• En absence de vue :



$L=H/2$ avec 5 mètres minimum

2.3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

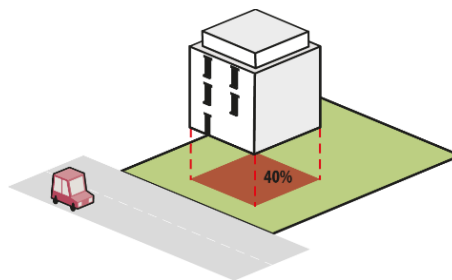
- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux constructions et installations annexes.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

Dans la zone UC :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.



2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

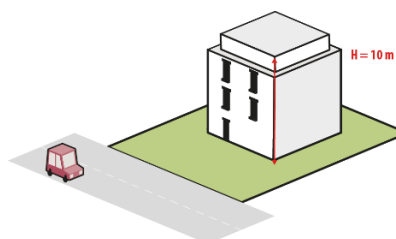
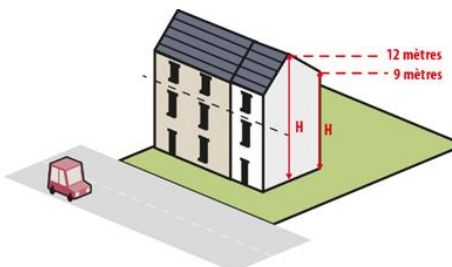
Dans la zone UC :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtiage ou **10 mètres** à l'acrotère **soit R+2 ou R+2+C maximum**.

Pour les façades de construction implantées sur au moins une limite latérale, la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5 m à l'égout du toit.

Pour les constructions implantées en limite de fond de parcelle, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtiage.

Cette hauteur maximum est fixée à R+1+C sur les secteurs ciblés par l'OAP sectorielle « Val d'Or ».



2.6 – Qualité environnementale et paysagère

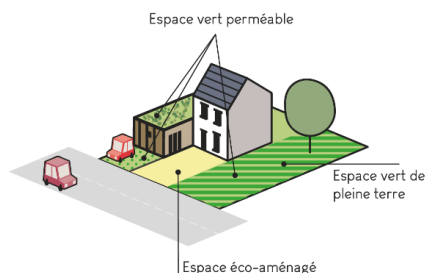
Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Dans la zone UC :

Une superficie minimale de **25% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces de pleine terre.



Obligation de planter

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale nécessaire à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé par tranche entamée de 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé).

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

2.6.2. Dispositions particulières :**Aménagement des espaces libres, plantations**

Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés soit par exemple :

Surface affectée au stationnement	Nombre d'arbres
0 à 99 m ²	1 arbre
100 m ² à 199 m ²	2 arbres
Etc...	

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :

*Gravillon**Béton drainant et poreux**Dalle alvéolaire*

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Règle générale :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

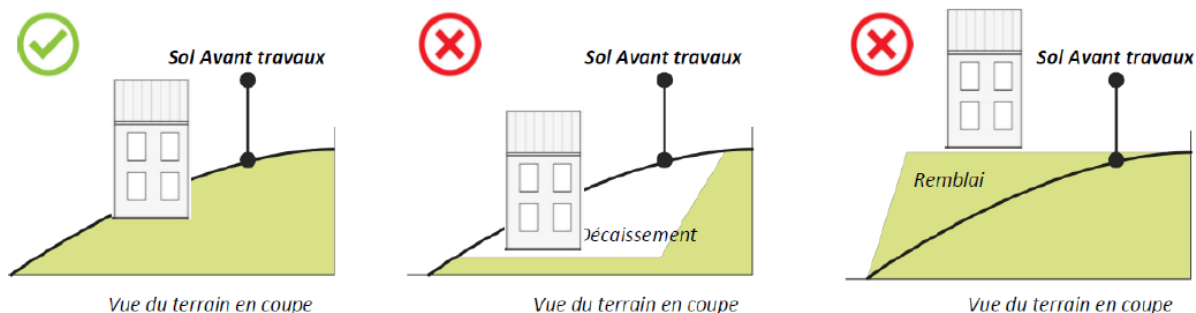
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation des constructions au sol :

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain d'implantation pour conserver au maximum le niveau de hauteur du terrain naturel du sol avant travaux.



Forme et volume des constructions :

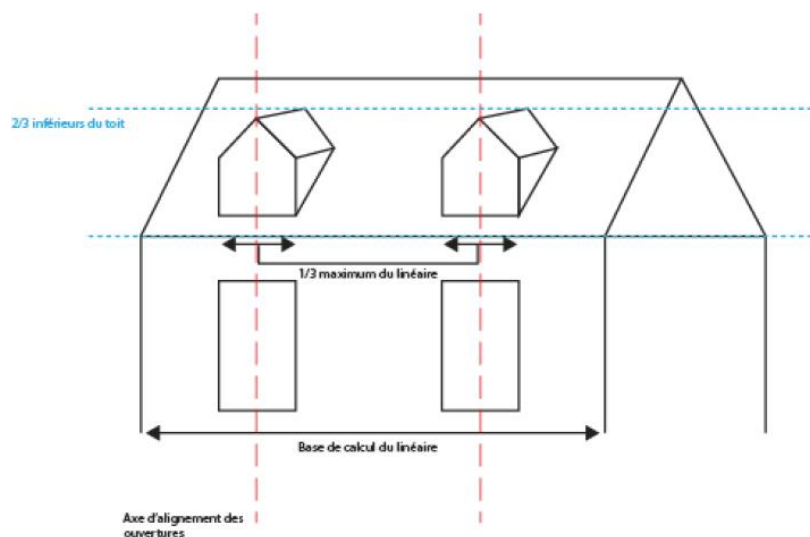
Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.

Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture, et devront respecter des proportions harmonieuses vis-à-vis de la toiture.

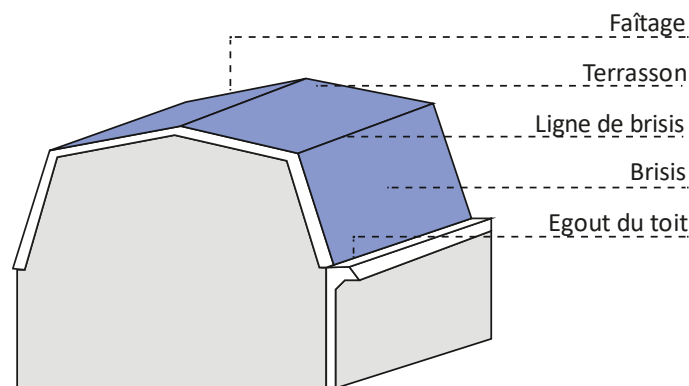
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Enfin, dans la limite du possible, les lucarnes devront être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la ligne de brisis.



Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé dans le règlement.

Aspect des constructions :

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin. Les façades présenteront une harmonie générale que ce soit en matière de couleurs, d'architecture, de dimension et de composition et de matériaux.

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Toiture

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

La surface des toitures peut être traitée avec les composantes suivantes :

- Les tuiles régionales brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plates petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

L'usage de matériaux métalliques tels que le zinc est autorisé, à condition de ne pas obtenir un rendu brillant,



Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Les règles pour une bonne intégration des panneaux solaires dans la toiture sont édictées dans le chapitre « *dispositifs techniques pour les énergies renouvelables* ».

Dans le cas de toiture terrasses : les toitures-terrasses sont autorisées sous condition que le traitement de la toiture –volume, matériaux, couleur – garantisse la bonne insertion de la construction dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les clôtures :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Règle générale applicable à toutes les clôtures :

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement. Les soubassements en partie pleine sont autorisés. Leur hauteur sera au maximum de 1 mètre par rapport au terrain naturel du sol avant travaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les clôtures devront être ajourées. Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions. Elles devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

En cas de travaux, le ravalement doit être fait de part et d'autre de la clôture.

Les cannisses, les bâches, les palissades et les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, bâche, brises vues textiles, haies artificielles etc.) et autres éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Règles spécifiques aux clôtures sur voies :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornementés ou surchargés sont interdits. Les portails et portillons doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

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

Règles spécifiques aux clôtures en limites séparatives :

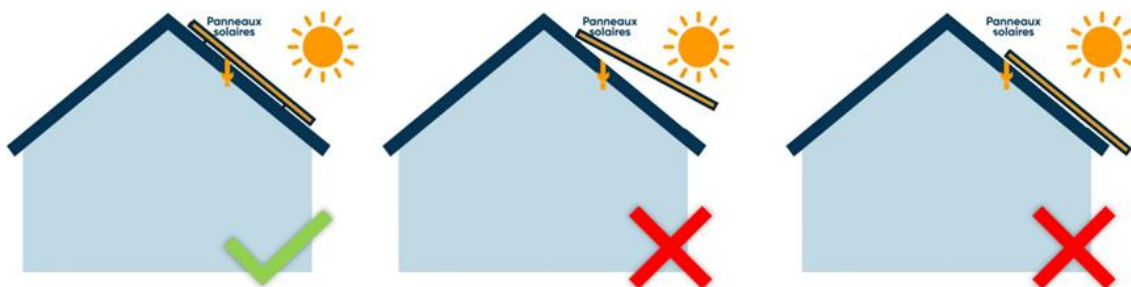
Les clôtures doivent prioritairement être constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive à feuillage persistant et dense.

La liste des essences à préconiser et à proscrire est en annexe 2 du présent règlement.

Dispositifs techniques pour les énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter une harmonie avec le reste de la toiture, dans l'aspect et la couleur. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

**Les locaux et installations techniques :**

Pour limiter les nuisances sonores et visuelles, il est préconisé de placer les pompes à chaleur dans un espace dégagé et surélevé avec des plots antivibratiles ou de l'installer dans un caisson antibruit (coffrage). Dans tous les cas, la pompe à chaleur devra être placée sur le côté du terrain qui provoque le moins de gêne par rapport aux habitations des parcelles limitrophes.



CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité et présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur de 3,5 m minimum pour 1 logement ;
- Une largeur de 5 m minimum pour 2 à 9 logements,
- Une largeur de 8 m minimum (chaussée et trottoir) pour les opérations de plus de 10 logements,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 m.

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (position, configuration, et pente).

Les chemins d'accès doivent présenter une largeur minimum de 3,50 m sur toute leur longueur. Celle-ci est portée à 5 m minimum dès lors que ce chemin d'accès dessert 2 logements et plus.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif. Les accès devront être dimensionnés de manière adaptée aux besoins liés à l'équipement.

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.



Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.



L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE UL

Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Plan de délimitation de la zone

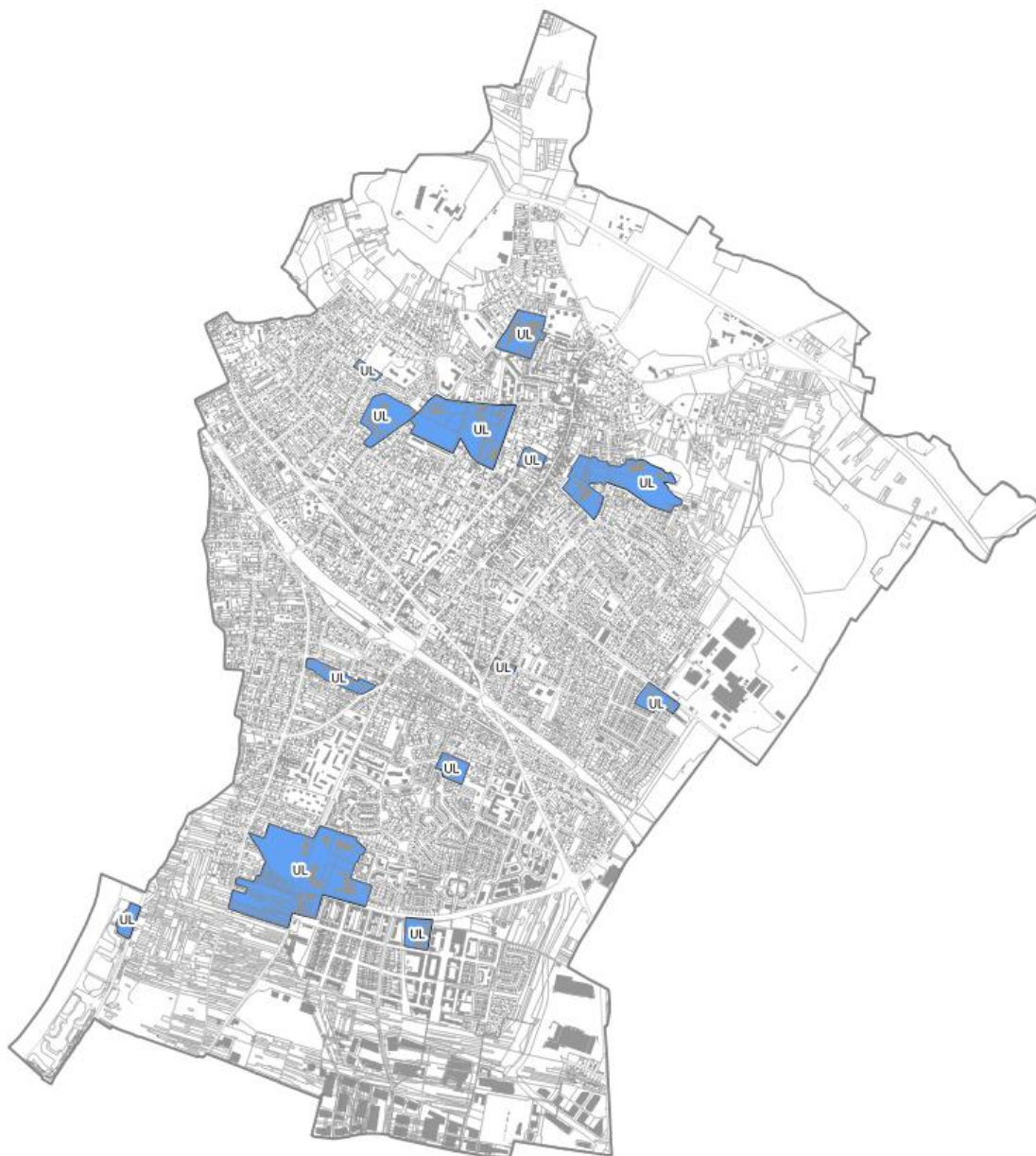


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à usage d’habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés sont permis dans la limite d’un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d’exposition			
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale			
Salles d’art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Dans la zone UL :

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

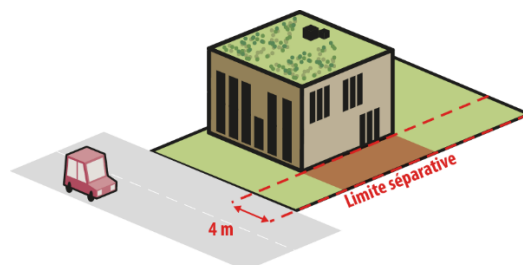
Dans la zone UL :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

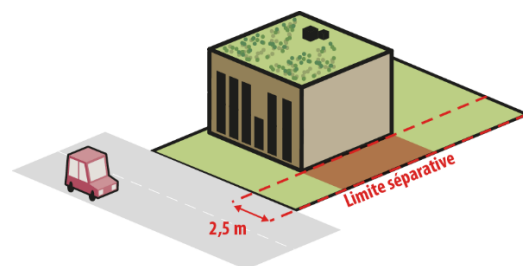
Schémas illustrant les distances de retrait :

• En cas de vue :



$L=H$ avec 4 mètres minimum

• En absence de vue :



$L=H/2$ avec 2,5 mètres minimum

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

Dans la zone UL :

Il n'est pas fixé de règle.



2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

Dans la zone UL :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

Dans la zone UL :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 – Qualité environnementale et paysagère

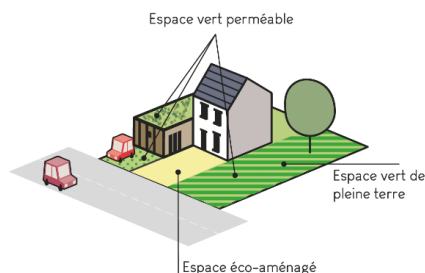
Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Dans la zone UL :

Il n'est pas fixé de règle.



Obligation de planter

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale nécessaire à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé par tranche entamée de 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé).

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

2.6.2. Dispositions particulières :

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire



2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Règle générale :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

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.

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

De plus, ils doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à limiter les impacts sur la circulation publique.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.

L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.



Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE UI

Zones d'activités économiques réservées aux établissements industriels, commerciaux, aux entrepôts et aux activités artisanales.

La zone comprend un secteur UIb : secteur des Champs-Guillaume, partie nord faisant la transition avec les zones résidentielles, avec des dispositions particulières.

Plan de délimitation de la zone

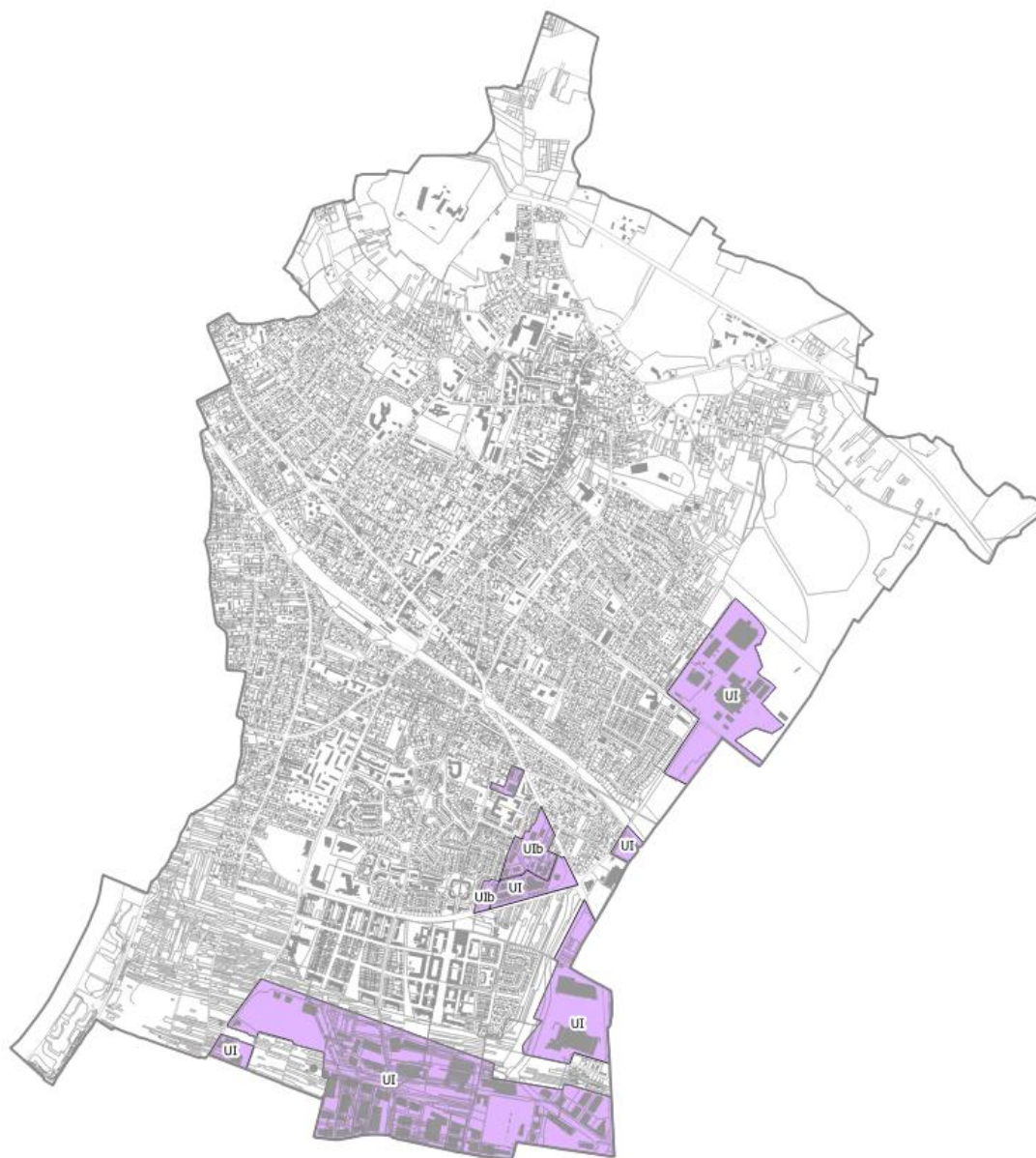


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			UI, UIb : Les constructions à usage d’habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés sont permis dans la limite d’un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d’exposition			
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale			
Salles d’art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

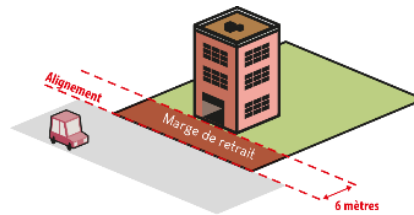
2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'axe de la RD 392.



2.1.2. Dispositions particulières :

Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

Cas particulier :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes sont autorisés s'ils ne réduisent pas les marges de recul existantes avant travaux.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Dans l'ensemble de la zone :

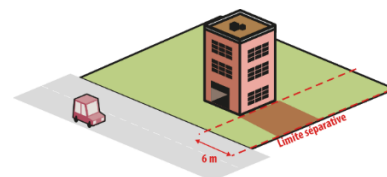
Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et en retrait des limites de fond de parcelle. En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 6 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 3 mètres.**

En zone UIb uniquement : en limite avec la zone UB, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

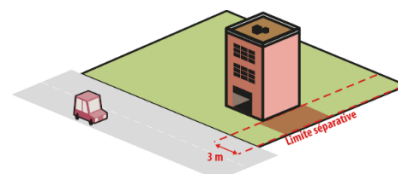
Schémas illustrant les distances de retrait dans le cas général :

- En cas de vue :



$L=H$ avec 6 mètres minimum

- En absence de vue :



$L=H/2$ avec 3 mètres minimum

2.2.3. Dispositions particulières

Les constructions et installations annexes :

Il n'est pas fixé des règles.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

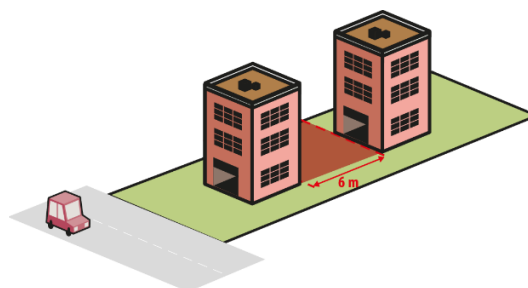
Dans l'ensemble de la zone :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 6 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 3 mètres.**

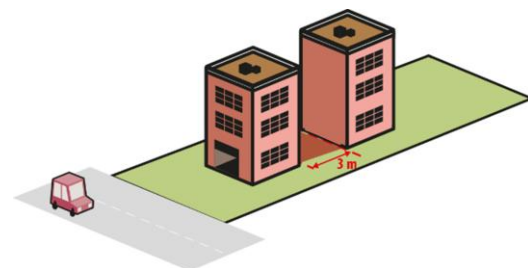
Schémas illustrant les distances de retrait :

- En cas de vue :



$L=H$ avec 6 mètres minimum

- En absence de vue :



$L=H/2$ avec 3 mètres minimum

2.3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

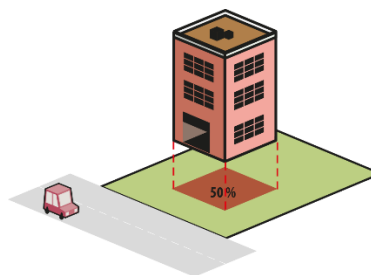
- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux constructions et installations annexes.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

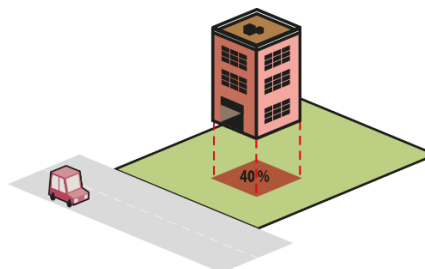
Dans la zone UI :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.



Dans la zone UIb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

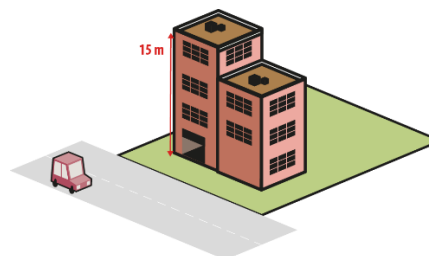


2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

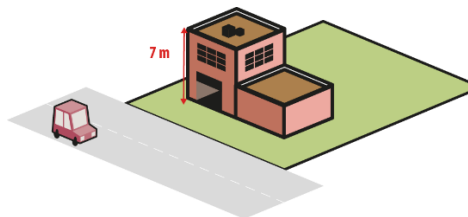
Dans la zone UI :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **15 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Dans la zone UIb :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.



2.5.2. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les modifications et extensions de bâtiments existants.

2.6 – Qualité environnementale et paysagère

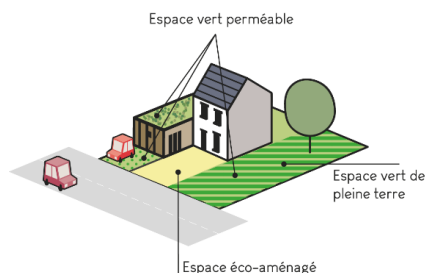
Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone :

Une superficie minimale de **10% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces de pleine terre.



Obligation de planter

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales.

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.

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces libres de construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

2.6.2. Dispositions particulières :

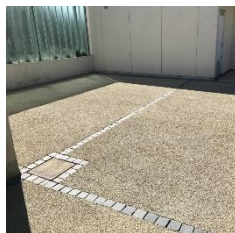
Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :

*Gravillon**Béton drainant et poreux**Dalle alvéolaire*

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Complémentairement les aires de stationnement aérien à partir de 11 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés et agrémentés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Servitudes spéciales d'isolement

En limite de zone industrielle avec les zones d'habitations, des arbres de haute tige et des haies vives à feuillage persistant formant écran doivent être plantés en limite séparative.

La marge de recul sera traitée en espace vert et paysagée (fleurissement, engazonnement, plantations...) sur une bande d'une largeur minimale de 5 m, et comprendra au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² en moyenne, pouvant être organisés en boqueteaux ou bosquets, etc....

Dans cette surface frappée par la servitude, les aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles sont autorisés dans un mail planté.

Les marges de recul par rapport à la RD 392 doivent recevoir un aménagement paysager.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Règle générale :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

L'autorisation d'utilisation et d'occupation 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, et aux paysages naturels ou urbains.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

1 - Prescriptions générales :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.



2 - Aspect des constructions

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les enseignes seront appliquées sur le volume du bâtiment et non en superposition.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3 - Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes, ainsi qu'une unité d'aspect par un traitement identique des façades (matériaux et colorations). Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

b) Aspects des couvertures

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Clôtures sur voies :

Les clôtures sur voies ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 2 m.

Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.

Le soubassement sera réalisé en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre. Sa hauteur sera au maximum de 0,65 m

Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,



Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

Clôtures en limites séparatives :

Leur hauteur maximale est de 2 m.

Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.

Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.

Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.



CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement :

Pour les opérations comprenant plusieurs activités, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, dans le respect des normes de stationnement définies au présent règlement (annexe I).

Toutefois, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (ex : bureaux d'entreprise et salle de spectacle - à l'exception des logements).

Le nombre total de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le besoin le plus important en place de stationnement suivant l'application de l'annexe I du présent règlement.



3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité et présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 5 m,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 m.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente). De plus, ils doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à limiter les impacts sur la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif. Les accès devront être dimensionnés de manière adaptée aux besoins liés à l'équipement.

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.

L'énergie :Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.



Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE UP

Zones comprenant principalement de l'habitation et pouvant accueillir des services, bureaux, et équipements publics compatibles avec la fonction résidentielle.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics

Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.

En ce qui concerne les règles de mixité sociale, elles figurent au sein de l'OAP Seine Parisii et s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de cette OAP.

La zone comprend quatre secteurs : UPa, UPb, UPc, UPd, UPh qui présentent des dispositions particulières

En UPa, UPb, UPc et UPd, le total du nombre des logements créés devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour l'ensemble de la zone UP.

La zone comprend des secteurs hachurés soumis aux risques d'inondation PPRI de la Seine. Les aménagements réalisés doivent respecter les dispositions du PPRI et ne pas aggraver le risque inondation.

Plan de délimitation de la zone

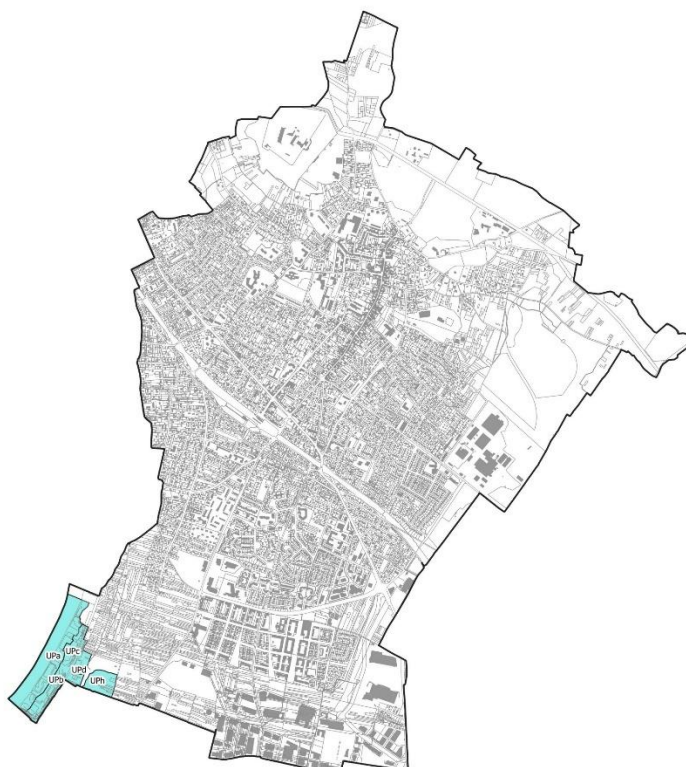


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	UPh	UP (hors UPh)	
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	UPh	UP (hors UPh)	
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition	UP (hors UPh)	UPh	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **2 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

2.1.2. Dispositions particulières :

Surplombs :

Les débords en surplomb des espaces publics et des voies sont possibles jusqu'à 1,5 mètre de la façade. Cette règle est valable pour les balcons, oriel, modénatures, parties habitables, débords de toitures,...

Voies à créer ou à élargir

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

Cas particulier :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

En zone UP (hors UPh) :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales ou en retrait de 3 mètres minimum.

En zone UPh :

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.3. Dispositions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges d'isolement existantes avant travaux, à condition de respecter la hauteur maximale autorisée le long des limites séparatives (pour toutes les limites séparatives), sont autorisées.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Aucune règle n'est imposée pour les constructions et installations annexes.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

En zone UP (hors UPh) :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de **6 mètres minimum**.

Cette distance peut être réduite à 2,5 mètres au minimum en cas de baies donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

En zone UPh :

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes.

**2.4 – Emprise au sol maximale des constructions****2.4.1. Règle générale****En zone UP :**

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 – Hauteur maximale des constructions**En zone UP (hors UPh) :****1 – Conditions de mesure :**

Les hauteurs maximales sont définies par rapport au terrain naturel avant travaux.

- L'égout correspond à l'évacuation des eaux pluviales des toitures (hors lucarnes, frontons)
- Dans le cas d'une toiture à la Mansart, l'égout est situé en bas du brisis.
- Dans le cas d'une toiture terrasse, l'égout est situé au niveau bas du garde-corps ou de l'acrotère.
- Le faîtage correspond au point le plus haut de la construction, hors souches de cheminées, éléments techniques, souches techniques, épis de toitures, girouettes,...

2 – Règle générale :

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

•	Secteur UPa :	- Egout	17m	et R+4+2C maximum
		- Faîtage	25m	
•	Secteur UPb :	- Egout	20m	et R+5+2C maximum
		- Faîtage	28m	
•	Secteur UPc :	- Egout	40m	
		- Faîtage	55m	
•	Secteur UPd :	- Egout	36m	
		- Faîtage	38m	

3 – Dispositions particulières :

Une sur-hauteur de 3 mètres maximum sera autorisée pour des éléments architecturaux forts situés sur les façades donnant sur le port intérieur, dans la limite de 4 éléments ponctuels, présentant chacun une emprise au sol maximale de 6 m par 6 m.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

En zone UPh :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **17 mètres** à l'égout du toit et **25 mètres** au faîtage **et -1+R+3+C maximum**.

Un dépassement ponctuel de hauteur peut être autorisé dans la limite de 20 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage et -1+R+4+C maximum.



2.6 – Qualité environnementale et paysagère

En zone UP (hors UPh) :

Les espaces libres de construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts. Consulter le guide d'information "Végétation en ville" du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org>.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les aires de stationnement aérien doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

En zone UPh :

Une superficie minimale de **30% de la surface totale de l'unité foncière** doit être aménagée en espaces de pleine terre.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

En zone UP :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

1 - Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

2- Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

- L'ardoise, les tuiles régionales brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plates petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).
- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Dispositions particulières :

Les prescriptions (1 et 2) du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.



3 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Clôtures sur voies :

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur **maximale de 2 mètres**.

Les clôtures ne pourront pas comporter de partie pleine dans leur partie basse pour permettre la libre circulation des eaux, et pour la biodiversité.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,

Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

Clôtures en limites séparatives :

Leur hauteur maximale est de 2 m.

Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.

Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

**CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX****3.1 – Stationnement****En zone UP :**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, dans la zone UP à moins de 300 m de distance à pied, en dehors de la route de Seine et de la voie desservant le plateau, et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination d'une habitation en local professionnel est soumis à la règle de stationnement de l'habitation.

1. Règle de stationnement pour les constructions :

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après :

DESTINATION ET NATURE DE LA CONSTRUCTION	NORME
Habitation	Au minimum 1 place non commandée par logement avec :
	1 place / logement pour les T1/T2
	1,3 place / logement pour les T3
	1,5 place / logement pour les T4 et +
Habitat en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat	1 place / logement
Résidence Séniors, Résidences Services, logements spécifiques et établissement d'hôtellerie :	1 place / 3 unités de vie (ou chambres)
Commerces, Artisanat, bureaux et services :	1 place / 100 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire :	2 places / classe
Plateau sportif	2 places minimum
Crèche :	1 place / 10 berceaux
Bateaux :	1 place / 3 anneaux
Bateaux-maisons :	1 place / unité
Places visiteurs	2 places pour 25 m ² de surface de plancher de commerces



Pour tous les programmes de constructions, il est exigé un minimum de 2 % (5 % pour les programmes de logements) de place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Ces places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 3,30 m
- Longueur : 5,50 m

Celles-ci pourront être associées 2 à 2 avec une largeur de dégagement latérale commune d'au minimum 0,80 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les normes techniques déclinées en ANNEXE I du présent règlement ne s'appliquent à la zone UP.

Le stationnement des vélos et les autres destinations que celles mentionnées ci-dessus doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE I du présent règlement.

2. Disposition particulière pour les places commandées :

Une place « commandée » c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible est comptée pour une place entière.

3. Dispositions particulières dans le cas d'une opération d'ensemble ou de projets connexes :

Pour satisfaire aux obligations du présent règlement, le constructeur pourra, même en l'absence d'impossibilité technique, se prévaloir des places de stationnement (véhicules ou deux roues) existantes ou projetées prévues dans le cadre d'une nouvelle opération ou issues d'un projet précédemment autorisé. Cette disposition est valable quelle que soit la destination initiale de l'opération, nouvelle ou précédemment autorisée.

La mise en œuvre de cette disposition est toutefois soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- Ces places de stationnement doivent être situées dans un rayon de 300 mètres maximum de la construction concernée ;
- Ces places devront être situées en zone UP, en dehors de la route de Seine et de la voie desservant le plateau ;
- Ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins réglementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ;
- Le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice ;
- Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération ou un autre projet.



3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte des terrains :

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 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur de 3,50 m,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 m.

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

2 – Voirie / Voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2 Conditions de desserte par les réseaux :

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du Règlement du Service d'Assainissement Collectif de la Communauté d'agglomération de Val de France en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.



- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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.

- **Eaux pluviales**

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau eaux usées.

3 - Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - Collecte des déchets

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Point d'apport volontaire (PAV) :

Des points d'apport volontaire (PAV) pourront être prévus dans les conditions définies par le gestionnaire du service de collecte.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrant, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

ZONE A

Cette zone aux espaces agricoles de la commune. Le règlement a pour objectif de pérenniser la vocation agricole de ces espaces mais également d'y permettre le développement d'activités agricoles ou en lien direct avec l'agriculture.

Plan de délimitation de la zone

Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

**CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS****1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Sous condition d'être strictement nécessaire à une exploitation agricole, dans la limite de un logement et de 150 m ² de surface de plancher par exploitation, et d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation.
Hébergement			Les annexes de l'habitation dans la limite de 12 m ² d'emprise au sol. Les extensions de constructions existantes dans la limite de 60 m ² maximum de SDP supplémentaire, et sous réserve de ne pas excéder 150m ² de SDP totale, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	A		En sous-secteur A* : sous-condition d'être directement liée à la production agricole, dans la limite de 1 500 m ² de surface de vente, et sous conditions de n'apporter aucune nuisance au voisinage ainsi que d'une bonne intégration paysagère. <i>La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être consultée avant tout projet.</i>
Restauration	A		En sous-secteur A* : sous-condition d'être directement liée à la production agricole. <i>La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être consultée avant tout projet.</i>
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



1.2 – Autres occupations du sol

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- **Les installations classées, soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement préfectorale** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- **Les aires de stationnement** si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées, ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires à l'activité agricole, aux travaux de voirie ou de réseaux divers, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

2.1.2. Dispositions particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en recul, la marge de recul minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 6 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 3 mètres.**

2.2.3. Dispositions particulières

Les constructions et installations annexes ainsi que les serres agricoles :

Il n'est pas fixé des règles.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

Il n'est pas fixé des règles.

2.3.2. Dispositions particulières :

Les constructions et installations annexes :

Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment principal.



2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions à destination d'activités agricoles et d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à :

- **150 m²** par unité foncière pour les constructions nouvelles
- **L'emprise de la construction initiale augmentée de 60 m² maximum** par unité foncière pour les extensions des constructions existantes

L'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail est limitée à **2 000 m² maximum** par unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à destination de restauration est limitée à **500 m² maximum** par unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

Pour les constructions à destination d'activités agricoles, la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

Pour les constructions à destination d'habitation, d'artisanat et commerce de détail et de restauration, la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 mètres** au faitage.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

2.6 – Qualité environnementale et paysagère

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Obligation de planter

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés soit par exemple :

Surface affectée au stationnement	Nombre d'arbres
0 à 99 m ²	1 arbre
100 m ² à 199 m ²	2 arbres
Etc...	

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions**Règle générale :**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

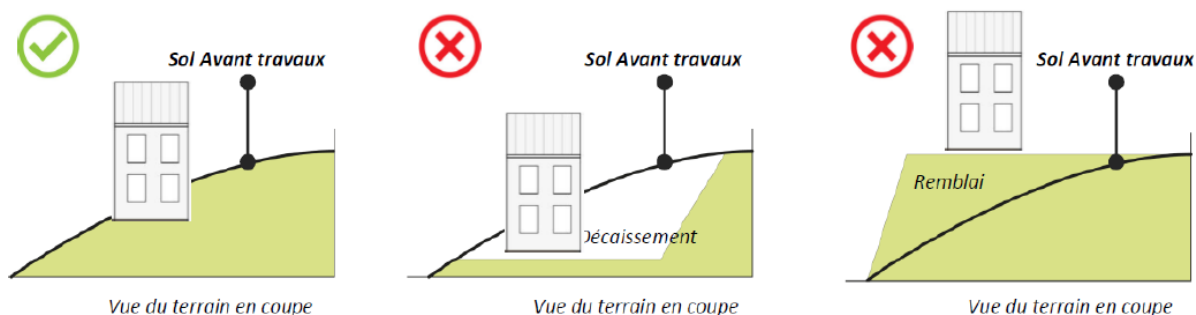
La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation des constructions au sol :

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain d'implantation pour conserver au maximum le niveau de hauteur du terrain naturel du sol avant travaux.

**Forme et volume des constructions :**

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture, et devront respecter des proportions harmonieuses vis-à-vis de la toiture.

Aspect des constructions :Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin. Les façades présenteront une harmonie générale que ce soit en matière de couleurs, d'architecture, de dimension et de composition et de matériaux.

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Toiture

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

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

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les règles pour une bonne intégration des panneaux solaires dans la toiture sont édictées dans le chapitre « *dispositifs techniques pour les énergies renouvelables* ».

Les clôtures :

Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames synthétiques (de type PVC par exemple) et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...). Les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant sont interdits.

La clôture ne doit pas être maçonnée mais doit être constituée d'un grillage en maille simple torsion doté de piquets en bois ou en métal directement ancrés dans la pleine terre (soubassement en béton à proscrire), éventuellement doublé d'une haie de nature vive et mixte, c'est-à-dire constituée de feuillus d'essences communes à la région, mélangés en alternance. La liste des essences à préconiser et à proscrire est en annexe 2 du présent règlement

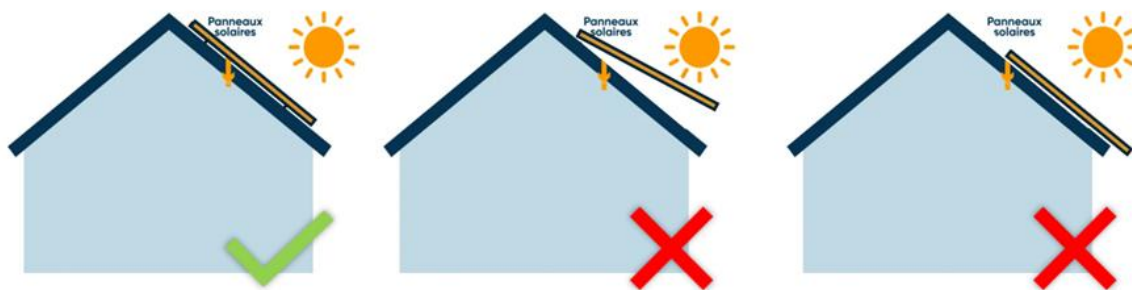
L'ensemble portail/portillon doit être réalisé en bois peint ou en métal laqué, de forme rectangulaire, sans courbe ni biais, à lames verticales ajourées.

Les clôtures peuvent en outre être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage simple torsion. Les grillages rigides sont interdits. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage.

Dispositifs techniques pour les énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter une harmonie avec le reste de la toiture, dans l'aspect et la couleur. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.





CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (position, configuration, et pente).

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.



3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.



L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques

ZONE N

La zone N correspond aux espaces agricoles de la commune. Le règlement a pour objectif de pérenniser la vocation agricole de ces espaces mais également d'y permettre le développement d'activités agricoles ou en lien direct avec l'agriculture.

Cette zone correspond aux espaces naturels et boisés de la commune qui nécessite un règlement protecteur visant à préserver ces espaces. La zone N accueille plusieurs sous-secteurs :

- Les sous-secteurs Na et Nb qui correspondent à l'exploitation de carrière avec la nécessité d'intégrer quelques dispositions réglementaires spécifiques.
- Le sous-secteur NI qui accueille des équipements d'intérêt collectif et services publics, l'exploitation de carrière en souterrain, et dont le règlement permet leur maintien et leur évolution pour répondre aux besoins à venir.
- Le sous-secteur Nh dont la délimitation correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage au niveau de la plaine agricole.

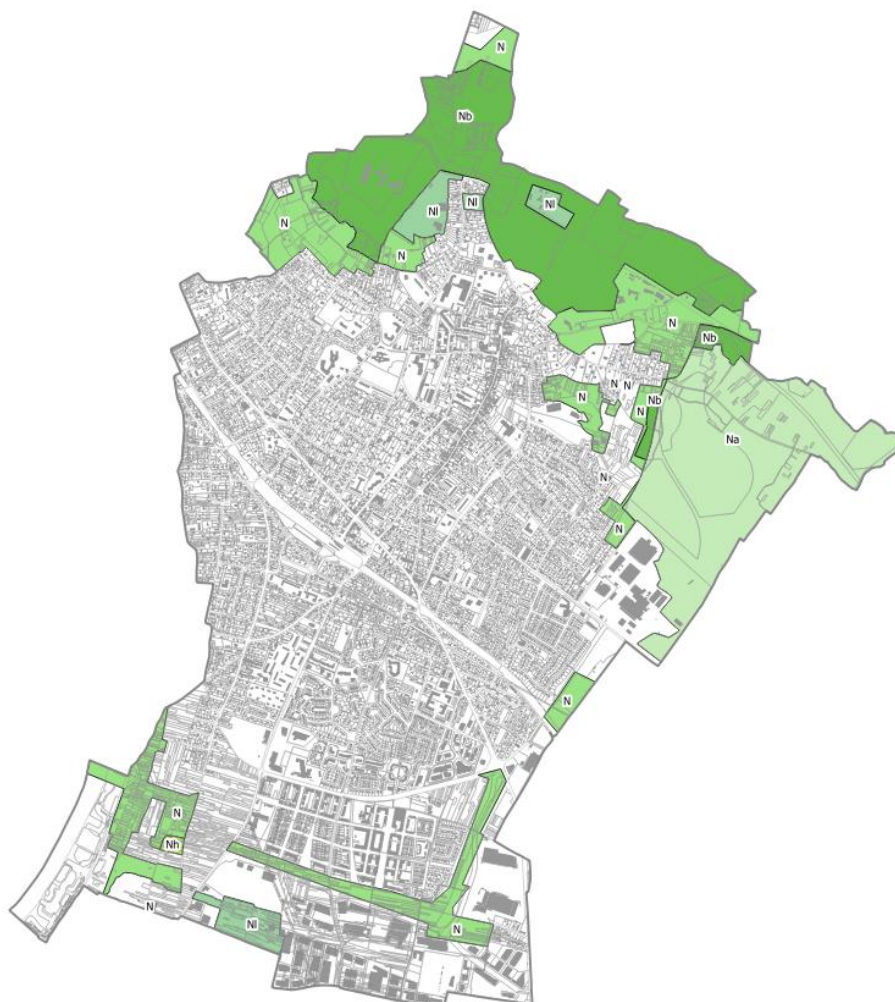
Plan de délimitation de la zone

Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

**CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS****1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Na, Nb		En zone N : Les extensions de constructions existantes dans la limite de 60 m² maximum de SDP supplémentaire, et sous réserve de ne pas excéder 150m² de SDP totale, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Les annexes de l'habitation dans la limite de 12 m² d'emprise au sol. En zone NI : Sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif. En zone Nh : Les installations des Gens du Voyage sous condition d'une bonne intégration dans le site
Hébergement	Na, Nb		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Na, Nb, Nh	NI	Sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Salles d'art et de spectacles	N, Na, Nb, Nh	NI	
Équipements sportifs	N, Na, Nb, Nh	NI	
Autres équipements recevant du public	N, Na, Nb, Nh	NI	
Lieux de culte			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	Nh	N, Na, Nb, NI	



1.2 – Autres occupations du sol

Sont également interdits :

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- **Les aires de stationnement** si elles sont liées et nécessaires aux destinations autorisées au sein de la zone.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles ; les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).

Dans la zone Nh uniquement :

- **L'aménagement d'aires publiques d'accueil pour les gens du voyage** conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,**

Dans la zone Na uniquement :

- **les carrières à ciel ouvert, les installations classées ou non, et les équipements nécessaires aux exploitations de gypse,** et sous réserve de remise en état par remblayage.

Dans la zone Nb et NI uniquement :

- **les carrières souterraines, les installations classées ou non, et les équipements nécessaires, y compris les puits d'aérage, à leur exploitation** et sous réserve de remise en état par remblayage.



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

2.1.2. Dispositions particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant un recul minimal au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 6 mètres.

2.2.3. Dispositions particulières

Les constructions et installations annexes :

Il n'est pas fixé des règles.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/04/2025).

Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Règle générale

Il n'est pas fixé des règles.

2.3.2. Dispositions particulières :

Les constructions et installations annexes :

Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment principal.



2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Règle générale

Dans la zone N :

L'emprise au sol des constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder **5 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à :

- **L'emprise de la construction initiale augmentée de 60 m² maximum** par unité foncière.

Dans les zones Na, Nb, NI et Nh :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Règle générale :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 mètres** au faitage.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

2.6 – Qualité environnementale et paysagère

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.1. Règle générale :

Obligation de planter

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts.

Aménagement des espaces libres, plantations

Dans l'ensemble de la zone N, hors Na :

Les espaces libres de toute construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m² de cette surface.

Les installations techniques visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales. On favorisera les haies champêtres.

Dans la zone Na uniquement :

Le site doit être remis en état selon les prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter en vigueur.

Aires de stationnement et leur accès :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés soit par exemple :

Surface affectée au stationnement	Nombre d'arbres
0 à 99 m ²	1 arbre
100 m ² à 199 m ²	2 arbres
Etc...	

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon

Béton drainant et poreux

Dalle alvéolaire

Les aires de stationnement aérien, et les accès situés près des limites séparative doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 – Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Règle générale :

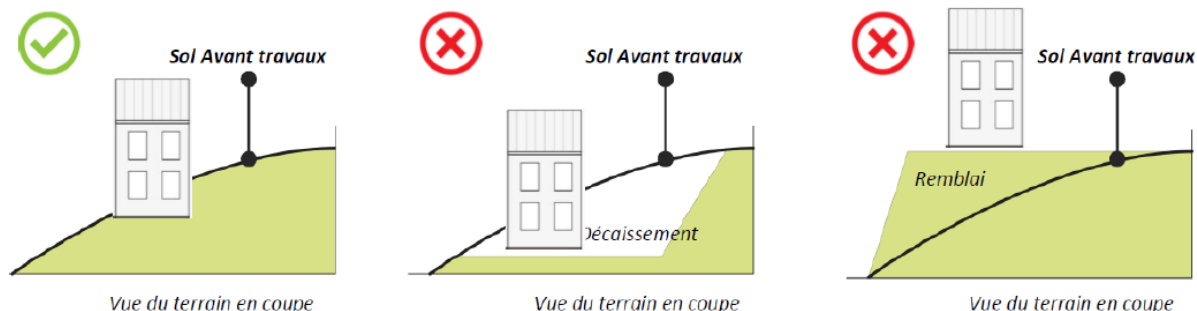
Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être intégrés au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Adaptation des constructions au sol :

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain d'implantation pour conserver au maximum le niveau de hauteur du terrain naturel du sol avant travaux.



Forme et volume des constructions :

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture, et devront respecter des proportions harmonieuses vis-à-vis de la toiture.

Aspect des constructions :

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin. Les façades présenteront une harmonie générale que ce soit en matière de couleurs, d'architecture, de dimension et de composition et de matériaux.

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Toiture

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

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

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

Dans le cas de toitures végétalisées, et pour permettre une action efficace sur la gestion des pluies, il est recommandé 15 cm minimum de hauteur de substrat.

Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les règles pour une bonne intégration des panneaux solaires dans la toiture sont édictées dans le chapitre « *dispositifs techniques pour les énergies renouvelables* ».

Les clôtures :

Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames synthétiques (de type PVC par exemple) et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...). Les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant sont interdits.

La clôture ne doit pas être maçonnée mais doit être constituée d'un grillage en maille simple torsion doté de piquets en bois ou en métal directement ancrés dans la pleine terre (soubassement en béton à proscrire), éventuellement doublé d'une haie de nature vive et mixte, c'est-à-dire constituée de feuillus d'essences communes à la région, mélangés en alternance. La liste des essences à préconiser et à proscrire est en annexe 2 du présent règlement

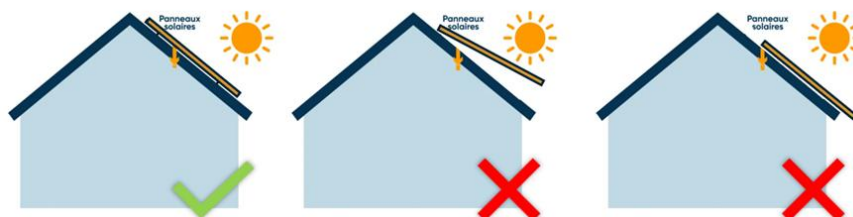
L'ensemble portail/portillon doit être réalisé en bois peint ou en métal laqué, de forme rectangulaire, sans courbe ni biais, à lames verticales ajourées.

Les clôtures peuvent en outre être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage simple torsion. Les grillages rigides sont interdits. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage.

Dispositifs techniques pour les énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter une harmonie avec le reste de la toiture, dans l'aspect et la couleur. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.





CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Stationnement

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de l'annexe I du règlement écrit. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles annexées s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

3.2 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voirie

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

Les chemins publics et routes devront favoriser la sortie des bois exploités ainsi que la Défense des Forêts Contre l'Incendie.

Accès / chemin d'accès

Pour rappel :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (position, configuration, et pente).

Uniquement pour les routes départementales : pour tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Voirie / voies nouvelles

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

3.2.2. Condition de desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides, Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) et Plan de Prévention des Risques Industriels (PPRI) devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Pour tous les secteurs :

- Sauf cas proscrit par la nature du sol, la priorité donnée pour les eaux pluviales est la gestion à la parcelle, par infiltration / restitution au sol ;
- Si l'infiltration est impossible techniquement, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans les collecteurs publics d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite.

Dans les secteurs où les infiltrations concentrées d'eau sont interdites en application du PPRN du 30/01/2015, des techniques alternatives permettant une infiltration contrôlée et diffuse doivent être mises en œuvre de type tranchées drainantes, lit d'épandage, tertre d'épandage, ou toutes autres techniques alternatives. Pour les eaux pluviales, une technique alternative consiste à installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. La carte de zonage des eaux pluviales est consultable dans les annexes du PLU.

Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication) :

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Collecte des déchets et locaux encombrants :

Le règlement du syndicat AZUR s'applique à tout usager du service public de collecte de déchets. Il convient de respecter les conditions et modalités de la collecte de déchets ménagers et assimilés du règlement applicable en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les locaux encombrants doivent respecter le règlement de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés applicable aux usagers du service public du Syndicat Azur en vigueur et répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental du Val d'Oise en vigueur.



L'énergie :

Les panneaux solaires

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité de l'aspect extérieur des bâtiments et avoir une bonne intégration paysagère. Un guide de préconisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques est annexé au présent PLU.

En outre, il est fortement recommandé aux porteurs de projet de privilégier le développement des énergies renouvelables dans les zones d'accélération définies sur les plans annexés au PLU.

La géothermie

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques



ANNEXES



ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT

La présente annexe 1 est commune à l'ensemble des zones du PLU. Néanmoins, certaines zones peuvent avoir des spécificités et notamment dans les normes exigées. Dans ce cas, les règles spécifiques qui sont inscrites dans le *chapitre 3 – stationnement, équipements et réseaux* et la partie *3.1 Stationnement* du règlement de zone s'appliquent en lieu et place de la présente annexe.

Dans le cadre de division, le lot bâti et le nouveau lot créé doivent répondre tous les deux aux obligations d'aménagement de places de stationnement de la présente annexe.

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations d'aménagement de places de stationnement de la présente annexe. A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.



Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Pour rappel, certaines zones du PLU ont des spécificités particulières qui sont précisées dans le règlement de chacune des zones concernées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement / Hébergement	Maisons individuelles (1 logement) : 2 places par logement Logements collectifs (2 logements et plus) : 2 places par logement de 3 pièces principales et plus (dont une en sous-sol en zone UC) 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales (dont une en sous-sol en zone UC) Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Logement social : 1 place de stationnement par logement social. Logement spécifique (résidence étudiants, résidence de tourisme...) : 1 place de stationnement pour 3 logements de type studios ou 2 pièces, 1 place de stationnement pour 2 logements au-delà du type 2 pièces. Stationnement des visiteurs : Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, des places supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs. Stationnement des vélos dans les constructions à usage d'habitation collective : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas. - Un minimum de 3 m² par opération sera exigé.
	Artisanat et commerce de détail	Hôtels, restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ou 3 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel – restaurant Station-service : 12 places de stationnement par station-service Commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente. Pour les activités de loisirs attirant un grand nombre de personnes (spectacles, activités sportives, discothèques...) : 1 place de stationnement pour 4 personnes. Stationnement des vélos pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de plancher : 1 place pour 10 employés.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs dans les conditions suivantes : Bureaux et professions libérales : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de bureaux situées à moins de 500 mètres des gares de Corbeilles-en-Parisis et de La Frette-Montigny, il ne pourra pas être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher. Activités : par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher, il sera prévu au minimum selon la nature de l'activité : - Secteur automobile, mécaniques de précisions : 2 places - Secteur : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports : 1,5 place - Secteur : entrepôt, stockage et alimentaire, bâtiment et TP, cuir, verre, céramique, matériaux de construction et cuisine dédiée à la vente en ligne : 1 place - Secteur : énergie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois : 0,5 place Stationnement des vélos pour les constructions à usage d'activité de plus de 500 m² de plancher : 1 place pour 10 employés. Stationnement des vélos pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m ² minimum pour 100 m ² de surface de plancher (SDP).
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>Le stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</i> Les normes exigées pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics sont les suivantes : Établissement de santé - Maisons de retraite et résidences médicalisées : 1 place de stationnement pour 2 lits - Établissement de santé (type clinique...) : 1,8 place par lit - Cabinet médical : 1 place de stationnement par établissement Crèches et établissements d'enseignement - Crèche de 60 berceaux : 20 places pour le personnel et 20 places pour les parents, - Premier et second degré : 1,8 place par classe, - Collège et lycée : 1,8 place par classe, - Enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes : 30 places de stationnement pour 100 personnes. Pour les activités de loisirs attirant un grand nombre de personnes (spectacles, activités sportives, discothèques...etc., les équipements publics et équipements d'intérêt collectif) : 1 place de stationnement pour 4 personnes. Stationnement des vélos : 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves pour les maternelles et primaires 1 place de stationnement vélo pour 5 élèves pour les collèges lycées et établissements d'enseignement supérieur. 1 place pour 10 employés pour les autres équipements publics
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Dans le cas d'un bâtiment non susceptible d'être classé dans l'un des cas ci-dessus on appliquera la règle prévue pour le type d'immeuble s'en rapprochant le plus.

Pour les constructions de plus de 2 logements (logements collectifs), il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie

ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues pour toutes les destinations sauf la destination habitation.

Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

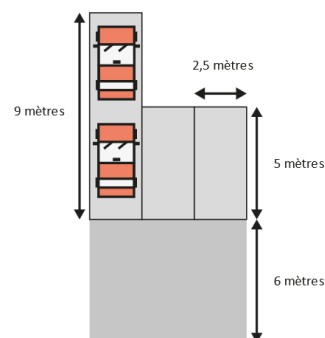
Le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

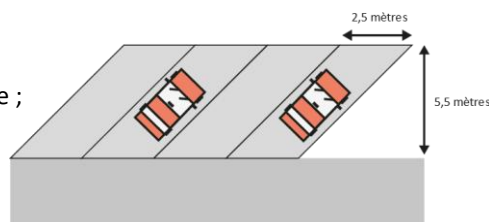
En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.



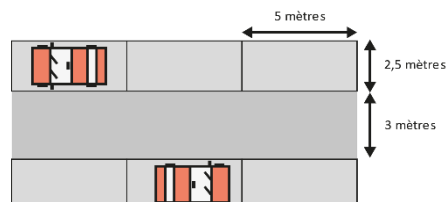
En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.



En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.



ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES À PRIVILÉGIER ET À PROSCRIRE :

1/ Liste des essences à privilégier

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		



Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile (Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				



2/ Liste des essences à proscrire

LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES :

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **
- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)



- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

*** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.*



ANNEXE 3 : LISTE DES BATIMENTS ET ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES PROTEGES

1/ Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Numéro	Patrimoine bâti repéré (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)
1	Mairie – bâtiments anciens
2	Église Saint Martin
3	Monument aux morts
4	Fort de Cormeilles
5	Viaduc du chemin de fer
6	Gare
7	Groupe Scolaire Jules Ferry
8	Groupe Scolaire Maurice Berteaux
9	Ancienne école Thibault Chabrand
10	Fontaine Saint Marin et lavoir du Martray
11	Place Cauchoix
12	Petit Manoir
13	Petit Château
14	Le Paradou
15	Maison Guy Patin
16	Villa Suzanne
17	Enceinte
18	Château Lambert
19	Hôtel de la Prévôté
20	Rue Victor Hugo
21	Allée de l'Union
22	Ensemble bâti remarquable situé aux 74 – 76 – 78 – 80 boulevard Joffre
23	Ensemble bâti remarquable situé aux 36 et 38 boulevard Joffre

2/ Éléments paysagé protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Numéro	Élément paysager protégé (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)
1	Jardin de la Fondation Léopold Mourier
2	Parc Schlumberger
3	Rue Pierre Dupont
4	Parcs et jardins rue Louis Gonse
5	Parcs et jardins rue de Montigny



ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie approximative de l'emplacement
1	Parc du Martray	Commune	12 818 m ²
2	Parkings de proximité en bas de la rue Gabriel Péri	Commune	1 315 m ²
3	Élargissements à 18 m ou 24 m selon la section de la RD 392	Commune	3 557 m ²
4	Prolongement du chemin des Alluets Accès à l'aire d'accueil des gens du voyage Voie de liaison Route de Seine - RD121	Commune	6 158 m ²
5	Élargissements à 8 m rue du Clos Compan	Commune	36 m ²
6	Élargissements à 16 m rue Charles Fourier	Commune	102 m ²
7	Coulée verte connexion nord-sud du PRIF	Ile-de-France Nature	3 561 m ²
8	Élargissement à 13m rue des Alluets et rue de Verdun (sud)	Commune	2 530 m ²
9	Parc public	Commune	760 m ²
10	Place publique	Commune / CCAVP	396 m ²
11	Élargissement de la voirie pour un « tourne à droite »	Commune	177 m ²
12	Création d'un parking public	Commune / CCAVP	1 272 m ²
13	Création d'un trottoir	Commune	34 m ²
14	Élargissement de voie rue de la Bataille	Commune	380 m ²
15	Élargissement de voie rue de la Battiers	Commune	310 m ²
16	Projet d'aménagement dédié au bus « Bus entre Seine »	Ile-de-France Mobilités	1 392 m ²
17	Création d'une coulée verte	Ile-de-France Nature	20 840 m ²
TOTAL	-	-	55 637 m ² (Environ 5,56 ha)

ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES :

Préambule de l'étude paysagère spécifique des arbres remarquables :

Comment définir le caractère « remarquable » ?

Sa taille, son développement bien entendu justifient le qualificatif, parfois son espèce elle-même, à condition toutefois que des élagages trop violents n'aient pas altéré le sujet pour que le développement ultérieur en soit irrémédiablement contrarié.

Mais surtout si l'arbre n'était pas là, il manquerait quelque chose à l'espace urbain. Si bien que des arbres relativement modestes peuvent eux aussi assurer ce rôle structurant pour une rue par exemple.

Combien d'arbres remarquables ?

Au total, il existe beaucoup d'arbres remarquables à Cormeilles. Sans doute est-ce dû à l'histoire de la ville qui a connu beaucoup de maisons confortables avec un parc ou un jardin : ceux-ci ont été plantés et maintenant, les tilleuls et les cèdres, sont grands et bien développés. Ce cas est fréquemment observable dans la partie nord de la commune au contact avec la forêt de la butte.

Sans doute est-ce dû aussi à la jeunesse des tissus urbains. Beaucoup d'arbres repérés sont encore en plein développement et rencontrent tout juste les limites de leur « enveloppe ». Le cèdre, très planté a une croissance très verticale jusqu'à sa maturité puis il s'étale horizontalement y compris le cèdre de l'Himalaya.

Quelles ont les espèces les plus fréquentes ?

- Les cèdres de l'Himalaya très représentés dans les cours privés
- Les tilleuls en espace public mais aussi en privé
- Les érables sycomores et des frênes qui sont des arbres opportunistes, gagnant rapidement tous les espaces perméables
- Des chênes, des charmes, des platanes
- Des sophoras rares, des catalpas voir des pins parasols
- Parfois quelques sujets hérités de passé jardinier comme les noyers
- Dans les quartiers récents, une diversification est visible avec l'introduction d'autres espèces : frêne à fleurs ou zelkova.

Des traits communs

- Des arbres isolés
- Des arbres en couple et pas obligatoirement sur la même propriété.
- L'effet de « porte » ou « d'équipe minimale » fonctionne à plein mais ces « équipes » sont fragiles
- Des arbres en petit groupe, en bouquet, lorsque la propriété est vaste
- Des arbres le long d'une rue, sur une place ou de manière plus collective à l'échelle d'un quartier comme les Champs Guillaume.

Partie nord :

N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	commentaires
1NE	Face au café de la gare	Liquidambar	2 arbres sur le trottoir	Ombrage parfait mais proximité de la façade
2NE 3NE 4 NE	Devant la gare	Marronnier	6 arbres, à l'écart des circulations	Ombrage. Belle résistance à la sécheresse
5N3	Rue G. Peri	Sycomore et pin noir	Arbres très proches dans un jardin	Formation d'un bouquet minimal mais très à l'étroit
7NE	Rue de la République, contrebas de la rue G. Peri	Cèdre de l'Himalaya	Jardin étroit	L'arbre a déjà eu ses branches basses élaguées
13NE	Rue Maurice Berteaux, proximité de la mairie	Cèdre de l'Atlas	Trottoir large	Beaucoup de réitérations dès la base mais silhouette originale

Liquidamars
face à la gare



François Roumet, paysagiste dplg, 40 rue des roulers, 28000 Chartres.

Cèdre rue de la
République



Etude pour le PLU de Cormelles-en-Parisis, Espace Ville mandataire, 12 avril 2024



Marronniers de la
gare, rue Gallieni

Dernier marronnier accompagnant
les voies ferrées, rue Gallieni



Erable sycomore et pin noir
rue G. Peri Cèdre
mairie



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	commentaires
16NE	Rue du Fort	Platanes,	alignement dans le jardin en façade	A l'intérieur de la propriété, jeunes et dynamiques
17NE	Rue Thibault Chabrand	Marronnier	Jardin de l'Ehpad	En perspective dans la rue T. Chabrand
18NE	Avenue Emelie (rue T. Chabrand)	Séquoia toujours vert	Jardin	Grande silhouette visible des rues adjacentes
21NE	Avenue Emelie (rue T. Chabrand)	Platanes	Espace public enherbé	Belles silhouettes des vieux arbres, associés à de plus jeunes sujets
22 NE	Avenue Emelie (rue T. Chabrand)	Frênes à feuille étroite (6)	Espace public enherbé	Belles silhouettes des vieux arbres, associés à de plus jeunes sujets
24NE	Rue Thibault Chabrand	Cèdre de l'Atlas	Jardin, dominant une maison	Silhouette massive
26NE	Square de l'église	Chênes fastigiés	Square public, plantation sur grille	Forment l'accompagnement du monument
27NE	Square de l'église	Poirier	Square public, écart de la circulation	Forme l'accompagnement du monument
28NE	Square de l'église	Marronnier	Square public, écart de la circulation	Forme l'accompagnement du monument
30NE	Rue G. Peri	Chênes fastigiés (2)	Emmarchement minéral, plantation sur grille	Accompagnement d'une placette



Frênes
avenue Emelie
(rue T. Chabrand)

François Roumet, paysagiste dplg, 40 rue des roullers, 28000 Chartres.



Sequoia
avenue Emelie
(rue T. Chabrand)

Marronnier, rue T. Chabrand



Cèdre, rue du Fort



Platanes, rue du Fort

Platanes, avenue Emelie (rue T. Chabrand)



Poirier, square de l'église

Chênes, square de l'église



Marronnier, square de l'église



Chênes, rue G. Péri



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	commentaires
1N	Rue Paul Bloch	Peuplier d'Italie	jardin	Arbre émergeant du mur du jardin, de plus, sans doute appuyé sur un bosquet
3N	Rue Daguerre	Cyprès de Provence	Jardin	Dans une parcelle très étroites, en saillie au-dessus du mur
4N	Rue Daguerre	Sycomore Avec en arrière-plan, au moins un cèdre	Jardin	Bouquet dépassant le mur de la propriété
5N	Rue Daguerre	Sycomores	jardin	Bouquet dépassant le mur de la propriété

Peupliers, rue Paul Bloch



Cyprès, rue Daguerre



François Roumet, paysagiste d'pig, 40 rue des rouliers, 28000 Chartres.

Sycomores, rue Daguerre (milieu de la rue)



Sycomores, rue Daguerre (bas de la rue)



Etude pour le PLU de Cormelles-en-Parisis, Espace Ville mandataire, 12 avril 2024



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	commentaires
34NE	Rue Saint Martin	Platane	jardin	Bosquet dans le jardin mais le platane déborde largement au-dessus de la rue
36NE	Rue Guy Patin	Frênes communs	Jardin arrière d'un pavillon	En cépée
37 NE	Rue Guy Patin	Sequoia toujours vert (?)	Parc	En retrait de la rue, sa haute silhouette forme un repère. Arbre probablement sénescant
39NE	Rue commandant Kieffer	Tilleul à feuille large	jardin	En perspective depuis la rue de Franconville
42NE	Rue commandant Kieffer	Cèdre de l'Himalaya	jardin	En perspective dans la rue, situé de plus à un point haut de la rue
44NE	Rue commandant Kieffer	Sequoia, marronnier, sycomore	Jardin, derrière un haut mur	Bouquet très dense en recul de la rue
46NE	Rue commandant Kieffer	Hêtre pourpre	Jardin derrière la grille	Isolé, mais appartenant au même jardin que le précédent

Hêtre pourpre, rue Commandant Kieffer



Cèdre, rue Commandant Kieffer



Tilleul, rue Commandant Kieffer





Frênes, rue Guy Patin



Platane, rue Guy Patin

Sequoïa, rue Guy Patin



Sequoïa, marronnier, sycomore, rue Commandant Kieffer



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
48NE	Rue Emy Les Prés	Platanes	Double alignement le long de l'allée de la salle des fêtes	Perspective depuis la rue et forment eux mêmes une voûte vers la salle des fêtes
50 NE	Chemin de cerisiers	Noyer commun	Jardin	En bordure de champ
52NE	Rue des Epinettes	Cèdre de l'atlas	jardin	Espace latéral important pour la croissance du jeune arbre
55NE	Rue des Epinettes	Cèdre de l'atlas	Jardin étroit	espace très contraint par la maison et les fils électriques aériens
57NE	Rue des Epinettes	Araucaria	Jardin étroit	espace très contraint par la maison et les fils électriques aériens, côtoie le précédent
60NE	Rue de la République	Cèdre de l'atlas	Jardin	Espace assez contraint
61NE	Rue des Rousselins	Charme commun	jardinet	De taille moyenne mais forme repère dans la rue, en lien avec arbre suivant
63NE	Rue des Rousselins	Charme commun	jardinet	De taille moyenne mais forme repère dans la rue, en lien avec arbre suivant

Noyer, chemin des Cerisiers



Charme, rue des Rousselins



Allée de platanes, salle des fêtes, rue Remy Lesprès



Cèdre, rue des Epinettes



Cèdre, rue de la République

Araucaria, rue des Epinettes Cèdre, rue des Epinettes



Charme, rue des Rousselins

N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
65NE	Route d'Argenteuil	Chêne	Rue, plantation sur herbe	Alignement structurant
66NE	Route d'Argenteuil	Mûriers à feuille de platane	Placette, plantation sur trottoir	Ombrière à l'entrée de l'école
68NE	Rue Lamartine	Cèdre de l'Himalaya	jardin	Jeune, en plein croissance ; attention au développement à venir
69NE	Rue P. Corneille	Cyprès de Provence (5)	Espace public, à l'écart des circulations	Bouquet, en écho à 70NE
70NE	Rue P. Corneille	Cyprès de Provence (3)	Espace public, à l'écart des circulations	Bouquet, écho à 69NE
75NE	Rues J. Ferry - Argenteuil	Cèdre de l'Himalaya	jardin	Pratiquement seul en saillie dans la rue. Fils électriques à proximité.
76NE	Rue Molière	Cèdres de l'Himalaya (2)	Jardin privé	L'effet des 2 arbres voisins est fort
79NE	Rue des 15 Cornets	Liquidambar	Alignements de la rue	Sur trottoir mais le pied est planté
81NE	Rue de la Bataille	Catalpas (4) + liquidambars (4)	Ilôt routier semé en herbe	Véritable seuil par l'importance des houppiers

Cyprès, rue P. Corneille



Chênes, route d'Argenteuil



Catalpas rue de la Bataille



Mûriers, route d'Argenteuil



Cyprés, rue P. Corneille



Cèdre, rue Lamartine



Cèdre, rue J. Ferry - route d'Argenteuil



Cèdre, rue Molière



Liquidambar, rue des 15 Cornets



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
82NE	Rue Carnot – avenue Foch	Cèdre de l'Himalaya	Jardin en pied d'immeuble	Bosquet formant groupe avec les tilleuls 88 NE
88NE	Rue Carnot - Libération	Tilleuls	jardin	Bosquet formant groupe avec le bosquet de la rue Carnot
90NE	Avenue de la Libération - rue Brossolette	Cèdre de l'Himalaya	Jardin	Belle silhouette en perspective de rue mais proximité de la maison ; proximité également de l'îlot Brossolette
91NE	Av. Libération - rue Brossolette	Charmes (2)	Espace public, plantés avec jardinière au pied	Arbres encore jeunes mais formant une masse face au cèdre voisin



Tilleul, avenue de la Libération - rue Carnot



Cèdre, avenue de la Libération



Cèdre, bosquet rue Carnot



Charme, avenue de la Libération

François Roumet, paysagiste dplg, 40 rue des rouliers, 28000 Chartres.

Etude pour le PLU de Cormeilles-en-Parisis, Espace Ville mandataire, 12 avril 2024

Partie nord-ouest :

N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
1W	Rue des Alluets	Sophora, cèdre et tilleul en arrière plan	jardin	Perspective de rue, arbres en libres développements
4W	Rue de La Frette	Cèdre de l'Atlas	jardin	Arbre jeune commençant son développement latéral
6W	Rue des Hautes Ruelles prolongée	Sycomore	Passage de l'aqueduc	Silhouette imposante
8W	Boulevard Clémenceau	Cèdre de l'Atlas	Jardin	Forme un « couple » avec suivant. Espace très restreint, a subi une remontée de couronne sévère.
9W	Boulevard Clémenceau	Cèdre de l'Himalaya	Jardin	Forme un « couple » avec précédent. Espace très restreint.
10W	Rue Pierre Curie	Cèdre de l'Himalaya	Jardin	Paraît encore plus grand dans cette petite rue

Cèdres, couple sur 2 parcelles boulevard Clémenceau



Sophora, bosquet rue des Alluets



Cèdre, rue de La Frette



Sycomore, passage de l'aqueduc



Cèdre, rue Pierre Curie



Platane,
rue Carton



Cèdre,
rue Carnot



Cèdre,
rue Martray



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires	Cèdres, de part et d'autre de la rue Vignon et de la rue Delorme
14W	Rue Carnot	Cèdre de l'Himalaya	Jardin	Relayé par un tilleul en arrière plan, silhouette massive dans la rue	
15W	Rue du docteur Flament	Cèdres de l'Himalaya (2)	Stationnement	« couple »	
16W	Carrefour rue Vignon-rue Delorme	Cèdres de l'Atlas (2)	jardins	Les 2 arbres se font face de part et d'autre de la rue	
17W	Rue Martray	Cèdre bleu	jardin	Imposant sur une petite parcelle, il a déjà subi une remontée de couronne	
20W	Rue Francis Carton	Platane	Pied d'immeuble, sans barrière depuis la rue	En perspective dans la rue Carton	
22W	Rue du Fort	Cèdre de l'Atlas	parc	Elément d'un bosquet	
23W	Rue du Fort	peuplier	parc	Elément d'un bosquet	
24W	Rue du Fort	Frêne commun	parc	Elément d'un bosquet	

Cèdres, rue du docteur Flament



Platane, rue Francis Carton



Peuplier, rue du Fort



Cèdre, rue du Fort



Frêne rue du Fort



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
25W	Sente des Biaunes	Cèdre de l'Atlas	jardin	Isolé, seul arbre dépassant vraiment des maisons
26W	Sente des Biaunes	Cèdre de l'Atlas et platane	jardin	Jardin en angle de la sente, les arbres forment un bouquet
29W	Route de Montigny	Pin parasol	jardin	Proximité du bâti !
30W	Rue Massenet	Cèdre de l'Himalaya	jardin	Belle perspective en plongée depuis la route de Montigny
33W	Rue Paul Leboucher	Cèdre de l'Himalaya	Pied d'immeuble	Pas de mise en valeur de son pied
34W	Rue de la Paix	Cyprès de Provence (2)	jardin	Espace restreint proximité du bâti

Cèdre, perspective dans la rue Massenet

Platane et cèdre, sente des Biaunes

Pin parasol, route de Montigny



Cèdre, sente des Biaunes

Cèdre, rue Paul Leboucher



Cyprès, rue de la Paix





Partie Sud-ouest :

N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
36W	Rue de Reims	Cèdre de l'Himalaya	jardin	Grand jardin arboré
42W	Rue de Verdun	Chênes fastigiés	Rue, pieds plantés ou enherbés	Alignement de part et d'autre de la rue
43W	Rue d'Alsace	Platane	Recoin enherbé	Forme un ensemble avec les autres platanes rue de Saint Germain
44W	Rue d'Alsace	Platane	Recoin enherbé	Forme un ensemble avec les autres platanes rue de Saint Germain
45W	Rue de Saint Germain	Platane	Recoin enherbé	Forme un ensemble avec les autres platanes rue d'Alsace
1S	Rue de Saint Germain	Chêne	Jardin, entre 2 propriétés	Arbre en danger : le mur récemment construit s'interrompt pour l'arbre qui a maintenant un espace réduit



Cèdre, rue de Reims



Chênes, rue de Verdun

Chêne, rue de Saint Germain

Platane, rue d'Alsace



Platane, rue d'Alsace



Platane, rue de saint Germain



Catalpa, voie des Moulins



Sycamore, voie des Moulins

N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
48W	Voie des Moulins	Tilleuls	Espace public enherbé	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
49W	Voie des Moulins	Sycamore	Espace public enherbé	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
50W	Voie des Moulins	Catalpa	Espace public enherbé	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
52W	Voie des Moulins	Platanes (3)	Espace public ou privé enherbé	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
54W	Rue des Champs Guillaume	Tilleuls	Espace public ou privé enherbé et planté	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
55W	Rue des Champs Guillaume	Tilleuls	Au- dessus d'un stationnement, sol enherbé	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
57W	Rue des Champs Guillaume	Tilleuls	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
58W (58Wb +58Wt)	Rue des Champs Guillaume	Tilleuls	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
60W	Rue Claude Monnet	Catalpa	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
61W	Rue Claude Monnet	Tilleuls	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
62W	Rue des Champs Guillaume	Tilleuls	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué

Tilleul, voie des Moulins





Platané,
voie des Moulins



Tilleuls,
rue Champs Guillaume



Tilleuls,
rue Champs
Guillaume

Tilleuls,
rue Champs
Guillaume



Tilleuls,
rue Claude Monnet



Tilleuls,
rue Champs Guillaume

Tilleul,
rue Champs Guillaume



Catalpa,
rue Claude Monnet



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
63W	Rue de Chatou	Tilleul	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
64W	Rue de Chatou	Tilleul	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
65W	Rue de Chatou	Cèdre de l'Atlas	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
66W	Rue de Chatou	Tilleul	Pieds d'immeubles enherbés	Ensemble planté de qualité et peu ou pas élagué
67W	Rue de Chatou	Charmes (2)	Espace public enherbé	Face à l'école
71W	Rue des Champs Guillaume	Arbre de Judée	Espace public enherbé	Petit arbre mais seul vrai repère



Charmes, rue de Chatou

Tilleul, rue Champs Guillaume


Arbre de judée,
rue des Champs Guillaume


Tilleul, rue de Chatou



Tilleul, rue de Chatou



Cèdre, rue de Chatou



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
2S	Avenue des tilleuls	Tilleuls	Alignements de part et d'autre de la voie publique. Pas de végétation au pied des arbres	Les arbres donnent une échelle à la petite voie. Ils sont élagués régulièrement.
3S	Avenue de Bel Air	Tilleuls	Alignements de part et d'autre de la voie publique. Pas de végétation au pied des arbres	Les arbres donnent une échelle à la petite voie. Ils sont élagués régulièrement.
72W	Rue du Travers de Champ Guillaume	Sycomore	Espace public enherbé	Forme le coin d'une rue
4S	Rue du Travers de Champ Guillaume	Arbre de Judée	Espace public, angle de rue. Pied de l'arbre enherbé	Arbre repère dans cette rue.

Sycomore, rue du Travers de Champ Guillaume



Arbre de Judée, rue du Travers de Champ Guillaume



Tilleuls, avenue des tilleuls



Tilleuls, avenue de Bel Air



N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
73W	Avenue Camille Claudel	Paulownias	Espace public enherbé et planté	Ombrière
75W	Rue Paul Belmondo	Poiriers	Espace public ou privé enherbé et planté	Square planté de petite échelle
76W	Rue Paul Belmondo	Robinier	Espace public enherbé	Marque l'angle du bâti
78W	Boulevard Joffre	Cèdre de l'Atlas	jardin	Forme un repère sur le boulevard très homogène
80W	Rue des Carouges	Platanes	Parcelle privée	Ensemble planté formant une masse marquant la limite du territoire communal
70W	Rue Thiers	Cèdre de l'Atlas	jardin	Espace assez restreint
83W	Rue Thiers	Pin parasol	jardin	Un deuxième arbre repère dans cette rue composée par un bâti assez bas et homogène



Poiriers, rue Paul Belmondo



Paulownias, avenue C. Claudel

Robinier, rue Paul Belmondo



Cèdre, Boulevard Joffre


Cèdre,
rue Thiers

Pin parasol,
rue Thiers


Platanes, rue des Carrouges



Partie sud :

N° repérage	Situation	Nom de l'arbre ou des arbres	Type de lieu, groupement	Commentaires
1S	Chemin des Tremblaux	Cèdre de l'Himalaya	Jardin, environnement très marqué par les plantes	Un arbre « exotique » dans un environnement anciennement rural
2S	Avenue Robert Doisneau	Frênes à fleurs (2)	Sur le trottoir, entrée d'un chemin piéton ; sol en terre	Forment une masse de feuillage qui indique clairement le passage du chemin piéton
4S	Mail des frères Lumière	Tulipiers	Espace public. Double alignement entre les circulations automobiles. Place publique plantée	Grille sur sol béton
5S	Avenue Louis Hayet	Erables negundo		Sol minéral mais tour d'arbre planté ou semé
5S	Boulevard du Bois Rochefort	Platanes	Alignements de 3 lignes, plantations sur herbe le long de la chaussée	Doublés par un alignement derrière la haie Ouest et un alignement de peupliers d'Italie sur les propriétés privées côté Est.

Frênes, avenue Robert Doisneau


Cèdre,
Chemin des Tremblaux

Erables Negundo,
avenue Louis Hayet


Tulipiers, mail des Frères Lumière





Platanes, boulevard du Bois Rochefort



ANNEXE 6 : IMPLANTATION PANNEAUX SOLAIRES - FICHE DE RECOMMANDATION

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

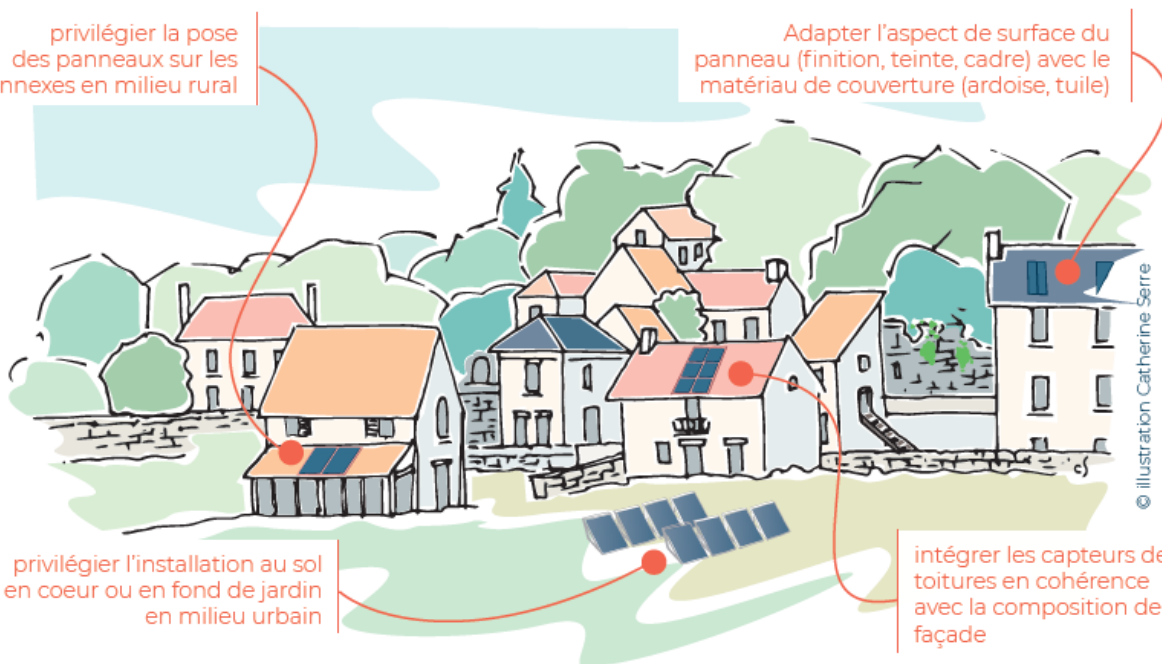
S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)

privilégier l'installation au sol en cœur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade



BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

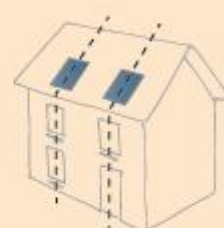
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension



sur auvent



sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE " EN BANDEAU "



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



■ CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



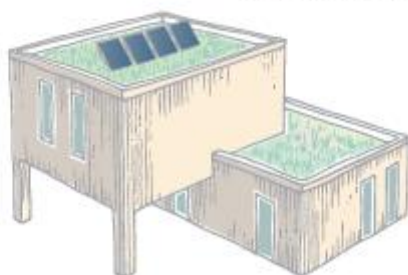
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



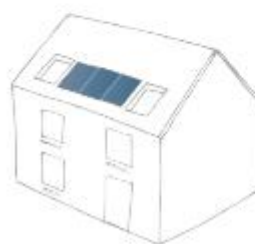
Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

■ COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.