

Commune de

# *Béthemont-la-Forêt*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

## Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du  
14 mars 2013

Document 04

**Mairie de Béthemont-la-Forêt**, rue de Montubois (95 840)

Tel : 01 34 69 27 01



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN .....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA</b> .....	<b>7</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
<i>Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	9
<i>Article UA.3 : Accès et voirie</i> .....	9
<i>Article UA.4 : Desserte par les réseaux</i> .....	9
<i>Article UA.5 : Caractéristiques des terrains</i> .....	9
<i>Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	11
<i>Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	11
<i>Article UA.9 : Emprise au sol</i> .....	12
<i>Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions</i> .....	12
<i>Article UA.11 : Aspect extérieur</i> .....	13
<i>Article UA.12 : Stationnement</i> .....	15
<i>Article UA.13 : Espaces libres et plantations</i> .....	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	15
<i>Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol</i> .....	15
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB</b> .....	<b>16</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	16
<i>Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	16
<i>Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> .....	16
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	17
<i>Article UB.3 : Accès et voirie</i> .....	17
<i>Article UB.4 : Desserte par les réseaux</i> .....	18
<i>Article UB.5 : Caractéristiques des terrains</i> .....	18
<i>Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</i> .....	19
<i>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	20
<i>Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	20
<i>Article UB.9 : Emprise au sol</i> .....	21
<i>Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions</i> .....	21
<i>Article UB.11 : Aspect extérieur</i> .....	22
<i>Article UB.12 : Stationnement</i> .....	24
<i>Article UB.13 : Espaces libres et plantations</i> .....	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	24
<i>Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol</i> .....	24

<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>25</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	25
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	25
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	26
Article A.3 : Accès et voirie .....	27
Article A.4 : Desserte par les réseaux .....	27
Article A.5 : Caractéristiques des terrains .....	27
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	27
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	28
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	28
Article A.9 : Emprise au sol .....	28
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions .....	28
Article A.11 : Aspect extérieur .....	29
Article A.12 : Stationnement .....	30
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés .....	30
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	30
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol .....	30
 <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	 <b>31</b>
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	31
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	31
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	33
Article N.3 : Accès et voirie .....	33
Article N.4 : Desserte par les réseaux .....	33
Article N.5 : Caractéristiques des terrains .....	33
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	33
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	34
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	34
Article N.9 : Emprise au sol .....	34
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions .....	34
Article N.11 : Aspect extérieur .....	34
Article N.12 : Stationnement .....	35
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés .....	35
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	35
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol .....	35
 <b>ANNEXES</b> .....	 <b>36</b>
ANNEXE I : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES .....	36
ANNEXE II : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7° CU) .....	38
ANNEXE III : INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE VAL D'OISE .....	39

## **TITRE I : Dispositions générales**

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

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

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

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

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

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

Les règles du présent règlement s'y substituent.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 4 : Adaptations mineures**

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

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

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

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

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

## **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

Le présent article s'applique aux zones urbaines du PLU

- **UA** La zone UA correspond au secteur aggloméré du bourg.
- **UB** La zone UB correspond au secteur d'urbanisation récente

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit 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. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone UA correspond au secteur aggloméré du bourg.

La zone UA comprend un secteur de projet dont les principes d'aménagement sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (pièce 3 du PLU).

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

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

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

- le stationnement des caravanes et camping-cars isolés, à l'exception de celui d'une caravane ou d'un camping-car non habités sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars et constructions légères de loisirs ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts.

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

Le secteur d'aménagement, délimité sur le plan de zonage, est couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera aménagé sous conditions :

- d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et conforme au règlement. L'orientation d'aménagement et de programmation est opposable aux tiers.
- d'être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

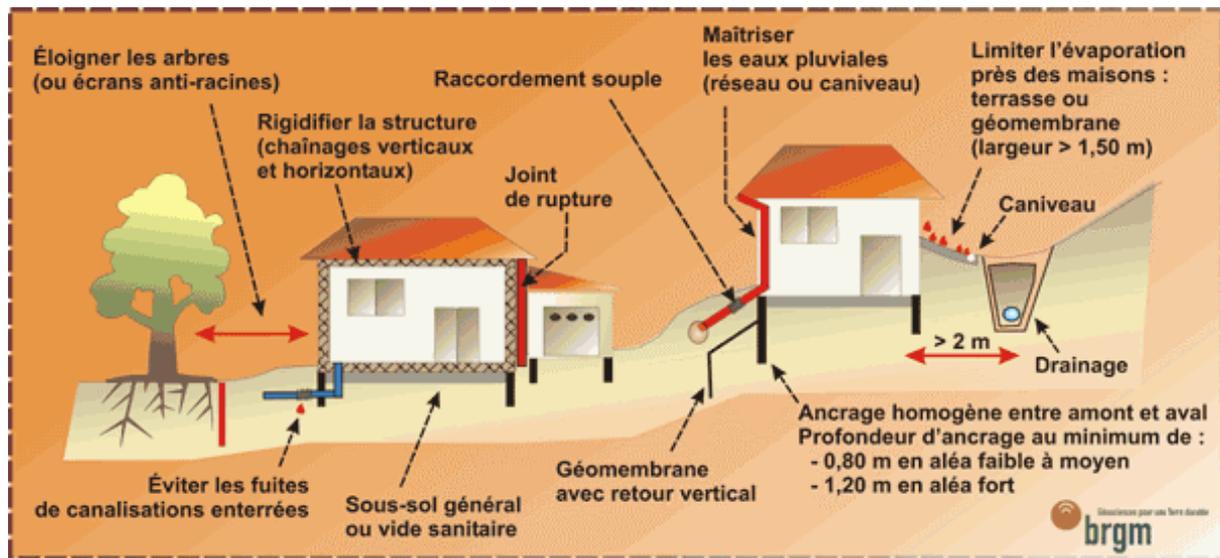
(voir liste des éléments protégés en annexe)

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

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- **Gypse**

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



- **Les matériaux superficiels argilo marneux**

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**

Seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau de susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

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

### **Article UA.3 : Accès et voirie**

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

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

Voiries : Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur desservi le justifie.

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

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

Eau potable :

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

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

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

Collecte des déchets :

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

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

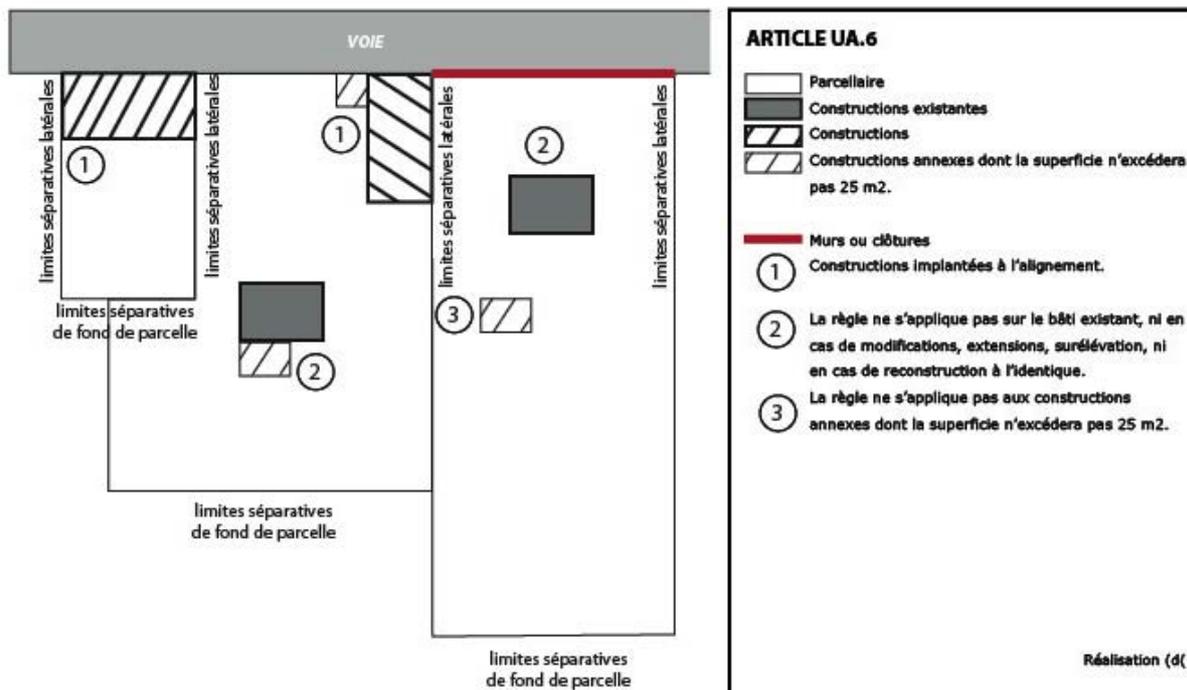
Non réglementé.

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

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

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

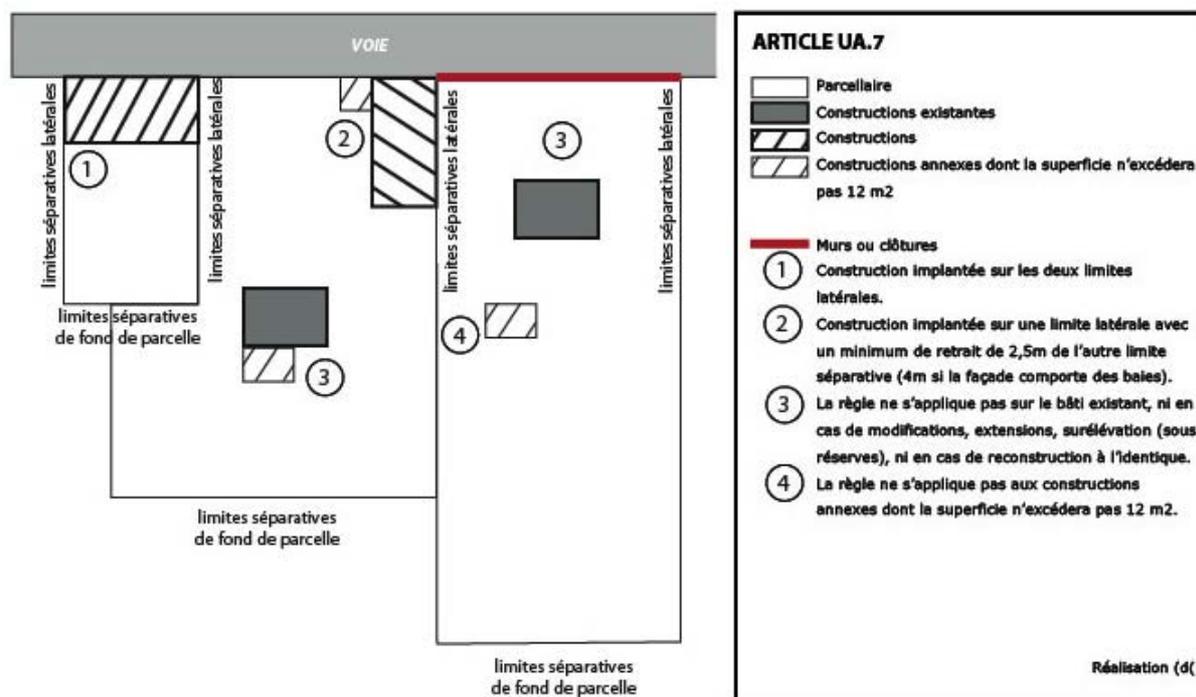


## Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement par rapport à celle-ci doit être respectée. Il en est de même avec les autres limites séparatives. Celle-ci est au moins égale à 2,50 m. Elle est portée à 4m si la façade comporte des baies.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation est de 4 m minimum, si elles ne sont pas contiguës.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

## Article UA.9 : Emprise au sol

### En UA

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

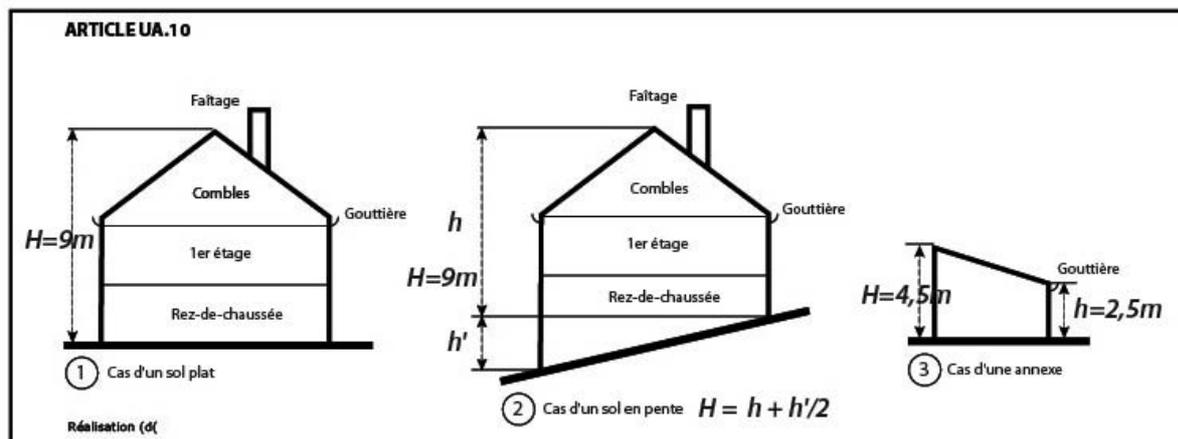
Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ;
- aux piscines non couvertes.

## Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

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

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



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus combles (R+1+c), sans dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'éégout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

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

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

- de la volumétrie générale,
- de la nature et forme des percements,
- du raccordement à la continuité bâtie du village.

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

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

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

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

### **Toitures**

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

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

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

Les toitures seront sans débordement en pignon.

Elles seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ayant l'aspect de la tuile vieillie dans la masse ou de tuiles à emboîtement d'aspect tuile plate vieillie dans la masse.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale

### **Capteurs solaires**

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

### **Façades et parements extérieurs**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

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

Les modénatures des bâtiments existants seront conservées.

## Ouvertures, menuiserie

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.

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

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

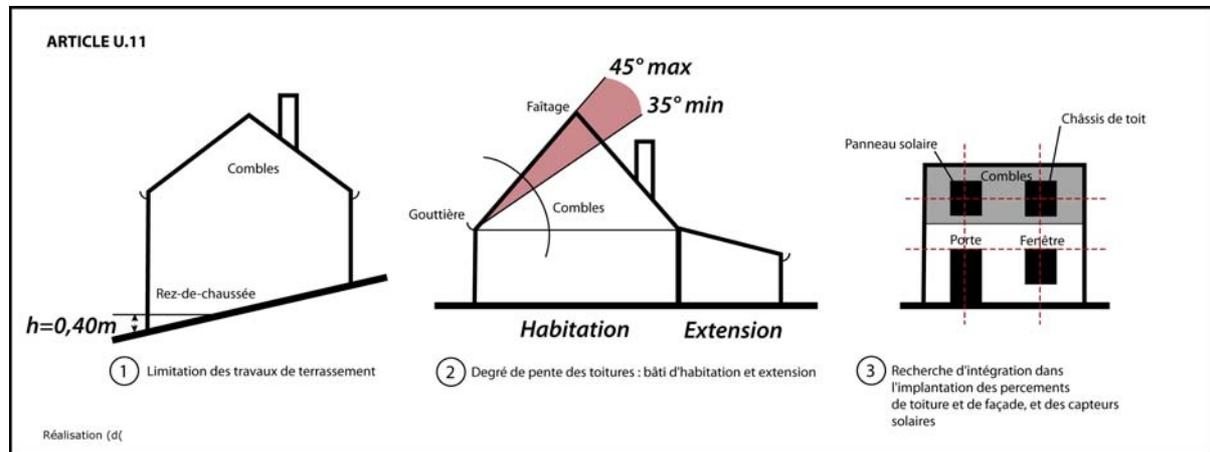
La somme de leur largeur ne doit pas constituer plus de la moitié de la longueur de la toiture.

Les menuiseries bois seront peintes.

## Divers

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

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



## Les clôtures

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

- Sur voie et emprise publique :

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

Elles auront au minimum une hauteur de 1,50 m rue de Montubois et rue de la Vieille France

Elles sont constituées en pierre de la région, en mur plein ou en parement.

L'arase des portails et des portillons devra être horizontale.

Les portails et les portillons des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints et de couleur uniforme.

Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses.

- Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage). La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

### **Éléments à protéger**

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

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

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

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

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **Article UA.12 : Stationnement**

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

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

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

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

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

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

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

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues.

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

cf. liste des essences recommandées en annexe.

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone UB correspond au secteur d'urbanisation récente.

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

### Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- le stationnement des caravanes et camping-cars isolés, à l'exception de celui d'une caravane ou d'un camping-car non habités sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars et constructions légères de loisirs ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage ;
- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts.

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

#### Protections, risques et nuisances

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

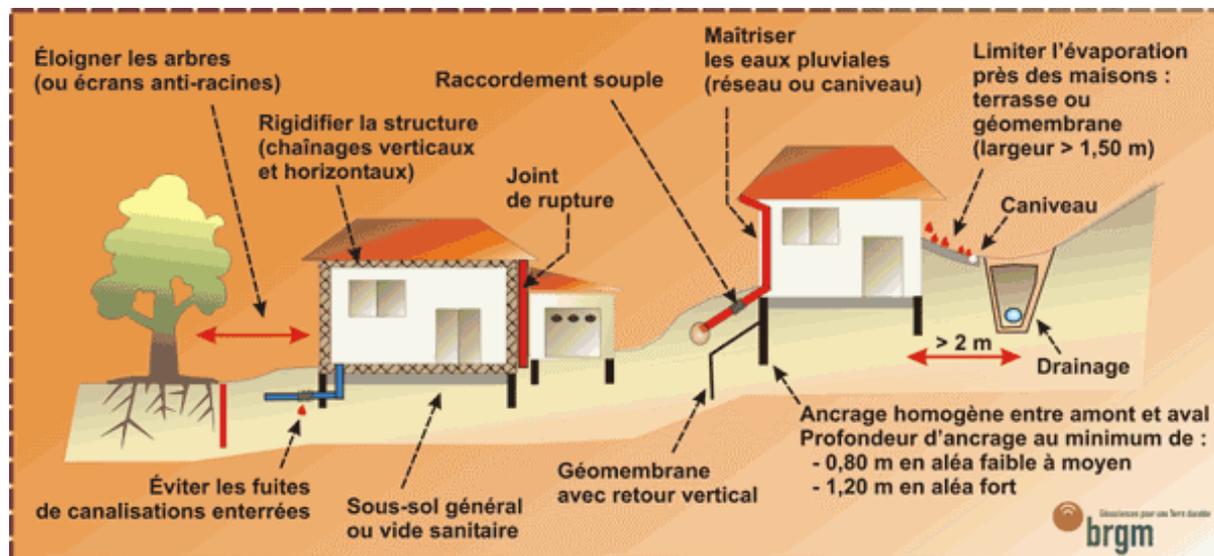
(voir liste des éléments protégés en annexe)

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

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

### - Gypse

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



### - Les matériaux superficiels argilo marneux

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

### - Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages

Seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau de susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

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

### Article UB.3 : Accès et voirie

Accès: Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

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

Voiries : Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur desservi le justifie. (voir liste des éléments protégés en annexe)

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

Eau potable :

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

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

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

Collecte des déchets :

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

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

Non réglementé.

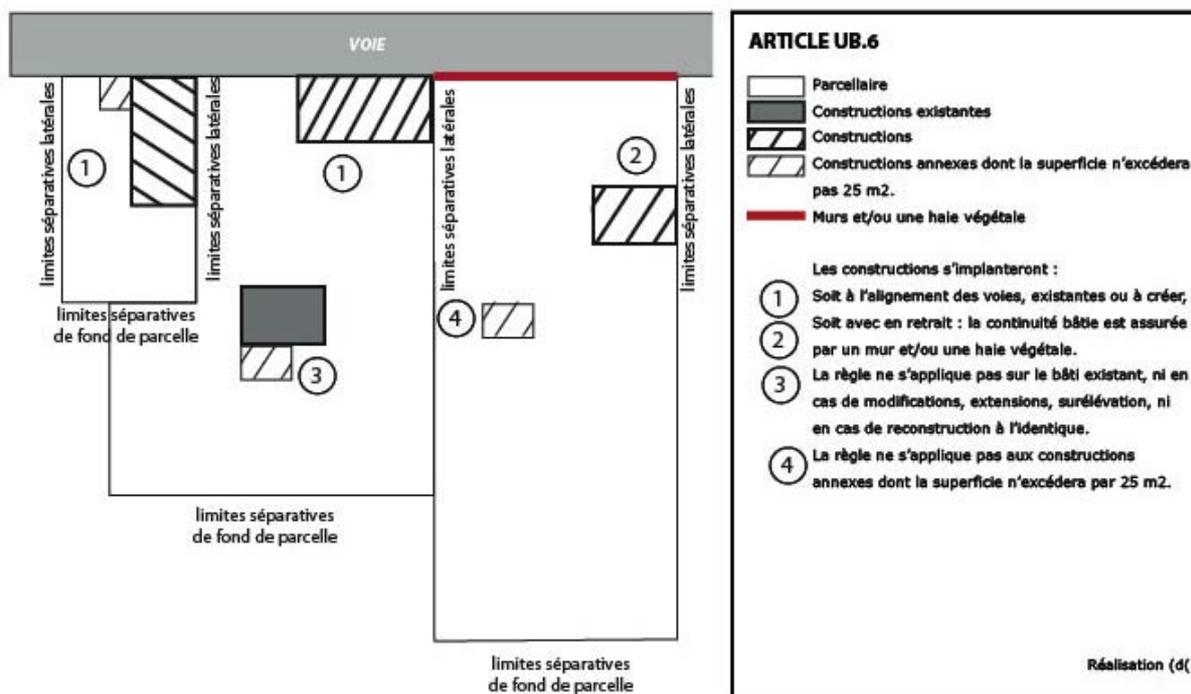
## Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la construction d'un mur et/ou par une haie végétale.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

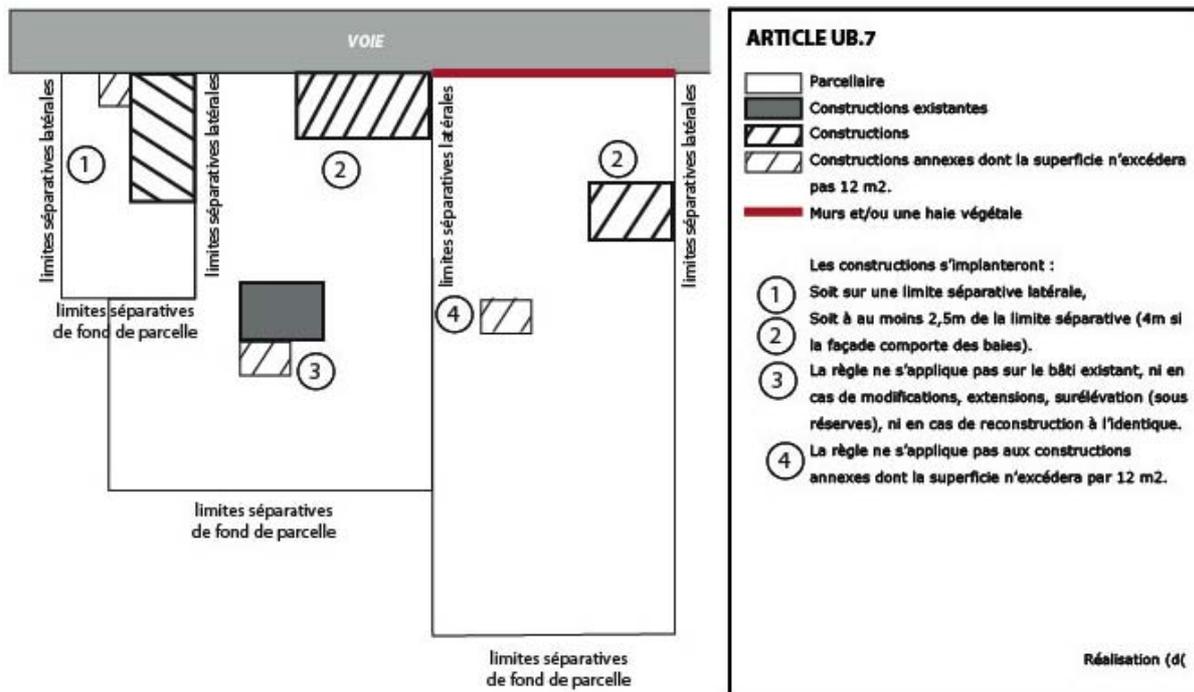


## Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur une limite latérale, la marge d'isolement par rapport à celle-ci doit être respectée. Il en est de même avec les autres limites séparatives. Celle-ci est au moins égale à 2,50 m. Elle est portée à 4m si la façade comporte des baies.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ; sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation est de 4 m minimum, si elles ne sont pas contiguës.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes dont la superficie n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

## Article UB.9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

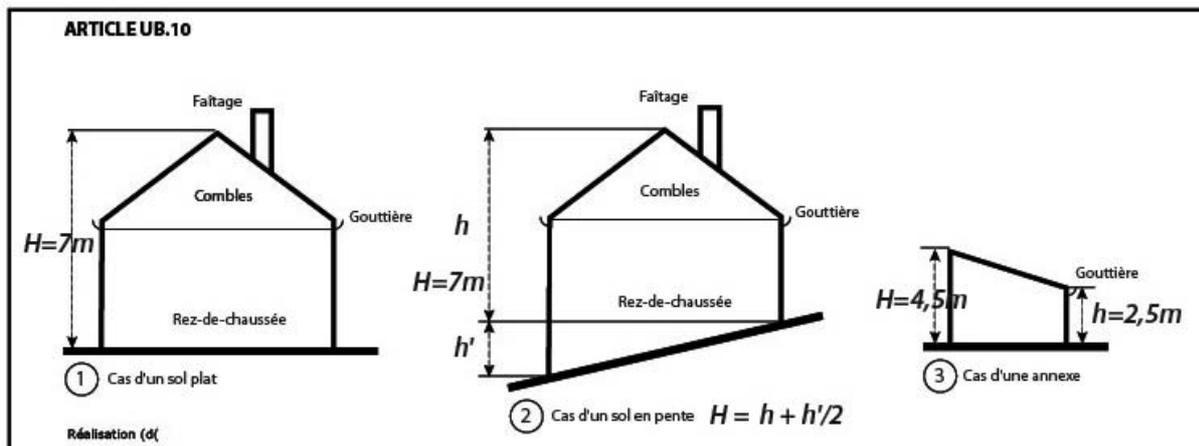
Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ;
- aux piscines non couvertes.

## Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

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

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



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

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres. .

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

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

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

- de la volumétrie générale,
- de la nature et forme des percements,
- du raccordement à la continuité bâtie du village.

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

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

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

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

### **Toitures**

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

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

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

Les toitures seront sans débordement en pignon.

Elles seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ayant l'aspect de la tuile vieillie dans la masse ou de tuiles à emboîtement d'aspect tuile plate vieillie dans la masse.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale

### **Capteurs solaires**

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (Cf. annexes)

### **Façades et parements extérieurs**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

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

Les modénatures des bâtiments existants seront conservées.

## Ouvertures, menuiserie

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades donnant sur les espaces privés, et rendus non visibles de l'espace public.

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

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

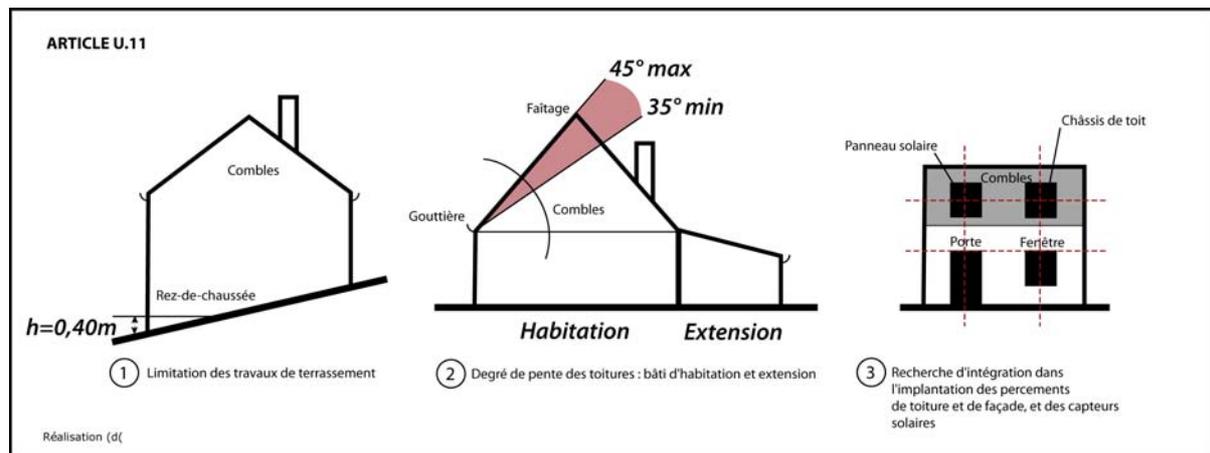
La somme de leur largeur ne doit pas constituer plus de la moitié de la longueur de la toiture.

Les menuiseries bois seront peintes.

## Divers

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

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



## Les clôtures

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

- Sur voie et emprise publique

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

Elles auront au minimum une hauteur de 1,50m rue de Montubois et rue de la Vieille France

L'arase des portails et des portillons devra être horizontale.

Les portails et les portillons des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints et de couleur uniforme.

Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

- Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage). La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

### **Éléments à protéger** (Cf. voir liste des éléments protégés en annexe)

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

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

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

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **Article UB.12 : Stationnement**

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

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

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

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

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

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

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

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues.

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

cf. liste des essences recommandées en annexe.

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

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

Non réglementé.

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

### **Caractère de la zone**

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

Elle comprend

- un sous-secteur **Ace** correspondant aux deux centres équestres présents sur la commune ;
- un sous-secteur **Ap** (A paysage) dans lequel aucune construction n'est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

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

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

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

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

#### **En A**

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

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

#### **En Ace**

Les constructions sont autorisées à condition d'être directement liées à l'activité équestre.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

#### **En A, Ap et Ace**

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

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m.

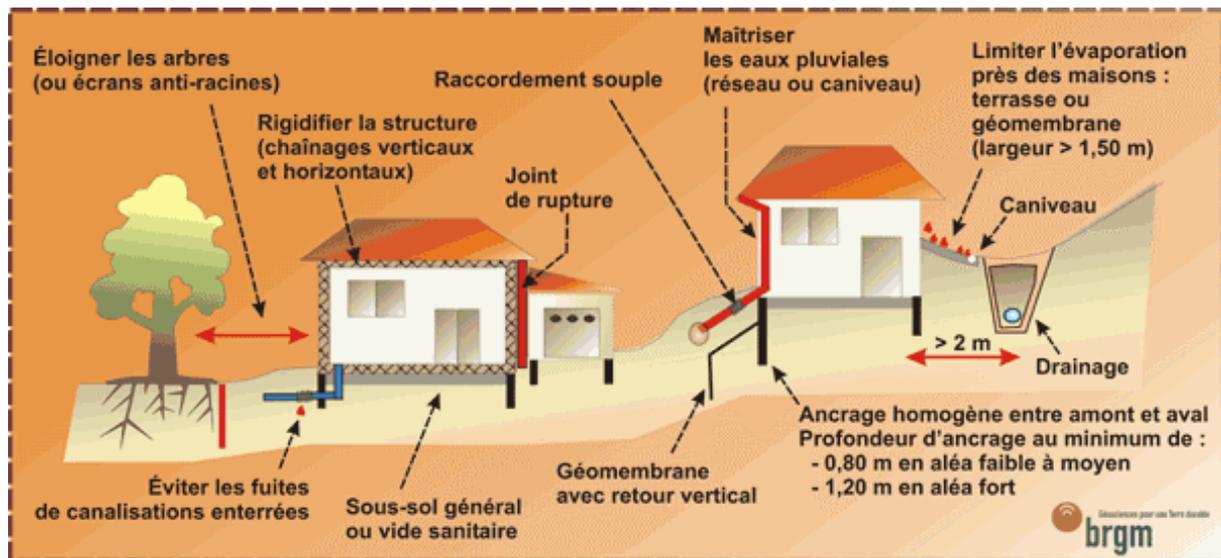
(voir liste des éléments protégés en annexe)

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

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

### - Gypse

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



### - Les matériaux superficiels argilo marneux

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

### - Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages

Sont interdits sur une distance 10m de part et d'autre du bord des axes de ruissellement, tout remblai, toute construction ou toute clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

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

### **Article A.3 : Accès et voirie**

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

Cf. voir liste des éléments protégés en annexe

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

Eau potable :

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

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

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

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

### **En A**

La distance entre deux constructions est de 8m maximale.

### **En Ap et Ace**

Non réglementé.

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

### **En A et Ap**

Non réglementé.

### **En Ace**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient.

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

### **En A**

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

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

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

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

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **En Ace**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m.

### **En Ap**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les tassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

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

### **Toitures**

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures, à deux pans, seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ayant l'aspect de la tuile vieillie dans la masse ou de tuiles à emboîtement d'aspect tuile plate vieillie dans la masse.

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

Le positionnement des cheminées doit se faire au plus proche du faîtage.

Un capteur solaire situé sur une toiture doit être implanté avec la même pente que celle-ci.

L'insertion du capteur solaire devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (cf. Annexes).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

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

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

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

#### **Clôtures**

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

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

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

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

#### **Éléments à protéger :**

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

Cf liste des éléments répertoriés en annexe

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

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

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

Non réglementé.

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

### **Caractère de la zone**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Le sous-secteur Ne** délimite les secteurs liés aux continuités écologiques du système hydraulique.

**Le sous secteur Nj** délimite une couronne de jardins situés essentiellement à l'ouest du secteur aggloméré. Il comprend également la ferme de Montaugland.

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

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

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

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

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

#### **En N**

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions directement liées aux activités d'exploitations forestières ou sylvicoles.

#### **En Ne**

Sont autorisées :

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

#### **En Nj**

Sont autorisés les abris de jardin, abris pour animaux et les serres. Leur superficie n'excédera pas 16m<sup>2</sup>.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface de plancher des extensions ne dépassera pas 20% de la surface de plancher des constructions existantes ;
- la surface de plancher des extensions ne pourra excéder 30m<sup>2</sup>.

La reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.

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

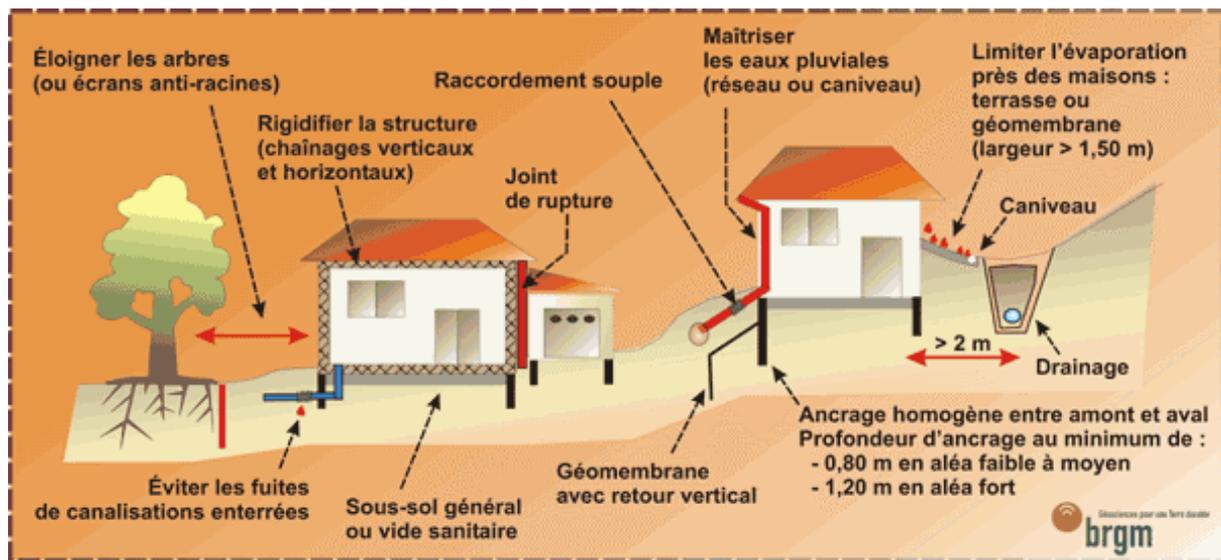
(voir liste des éléments protégés en annexe)

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

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- **Gypse**

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions du schéma ci-dessous :



- **Les matériaux superficiels argilo marneux**

La carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, disponible en annexe du PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**

Sont interdits sur une distance 10m de part et d'autre du bord des axes de ruissellement, tout remblai, toute construction ou toute clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les axes de ruissellements sont repérés sur le plan de zonage.

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

### Article N.3 : Accès et voirie

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

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

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

#### En N, Ne et Nj

Assainissement

Eaux usées :

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

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

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

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

### Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

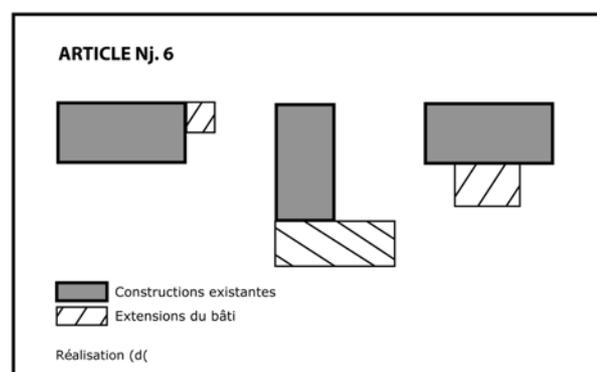
#### En N et Ne

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

#### En Nj

Les abris de jardins, abris pour animaux seront édifiés librement sur la parcelle.

Les extensions seront construites dans le prolongement des constructions existantes.



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

### **En N, Ne et Nj**

Les constructions doivent être édifiées à au moins à 2,50 m de la limite séparative. La marge d'isolement est portée à 4m si la façade comporte des baies.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc.).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **En N**

Les constructions auront une hauteur maximale de 9m.

### **En Nj**

La hauteur des abris de jardins ou pour animaux sera limitée à 3m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

### **En N, Ne et Nj**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

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

### **En N, Ne et Nj**

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

### **Toitures**

La pente des toitures sera au minimum de 20°. Les toitures seront recouvertes de préférence de bardage, zinc...

### **Les clôtures**

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

### **Façades et parements extérieurs**

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

### **Ouvertures, menuiserie**

Les menuiseries bois seront peintes ou lasurées.

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

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

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

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

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

#### **Espaces boisés classés**

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

Les haies vives seront constituées d'essences locales.  
cf. liste des essences recommandées en annexe.  
L'usage des thuyas est interdit.

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

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

Non réglementé.

## Annexes

### Annexe I : Liste d'essences recommandées

#### Rappel : Article 671

Créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

#### Palette végétale indicative

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Arbre de taille moyenne**

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

### **Arbres de grande taille**

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

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

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

Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5 000

Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

n°	Désignation	Parcelle(s)
élément 1	Mairie	Feuille AC n°18
élément 2	Église	Feuille AC n°17
élément 3	Ferme de Montaugland	Feuille AC n°78 à 82, 84, 86, 88, 92, 103 à 105, 115, 118, 120 et 121, 417, 418, 854,
élément 4	Lavoir	Feuille AC n°62
élément 5	Fontaine du lavoir	Feuille AC Espace public
élément 6	Lave sabot	Feuille AB Espace public
élément 7	Abreuvoir place du lave sabot	Feuille AB Espace public
élément 8	Puits et pompe à eau	Feuille AC Espace public
élément 9	Mare du verger des Perruches	Feuille A n°214
élément 10	Réseau des rus, fossés et noues	
élément 11	Croix du cimetière	Feuille AC n°17
élément 12	Caveau communal	Feuille AC n°17
élément 13	Calvaire de Montubois	Feuille B n°426
élément 14	Croix des Frileuses	Feuille A Espace public
élément 15	Croix Notre-Dame	Feuille B Espace public
élément 16	Cabane des Perruches	Feuille A n°214
élément 17	Mur de Montaugland	Feuille AC n°111, 118, Feuille B n°778
élément 18	Verger des Perruches	Feuille A n°214 et 215
élément 19	Châtaigniers remarquables	Feuille B n°351
élément 20	Système agro-forestier	
élément 21	Vue nord depuis la Grande Pièce	Feuille B n°777, 785, 786, Feuille AC n°116
élément 22	Vue depuis le chemin de Pontoise	Feuille B n°291 à 294, 297 à 2999, 770 à 773, 783 et 784.
élément 23	Vue depuis le chemin de Villiers-Adam	Feuille A n°249, 251 à 256
élément 24	Réseau de chemins	

# L'énergie solaire une énergie renouvelable



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

On distingue deux types de panneaux solaires :

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

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

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

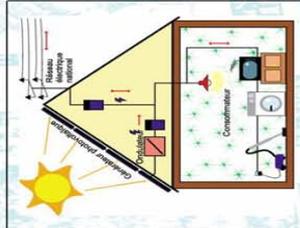
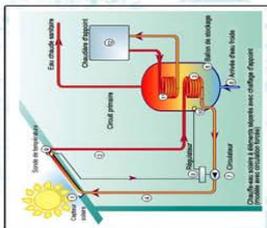
**De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.**

## Réglementation

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

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

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



### Pour en savoir plus :

- Préfecture : [www.val-doise.pref.gouv.fr](http://www.val-doise.pref.gouv.fr)
- DDEA95 : [www.val-doise.equipement.gouv.fr](http://www.val-doise.equipement.gouv.fr)
- SDAP : [www.val-doise.pref.gouv.fr](http://www.val-doise.pref.gouv.fr) (ou bureau - service de l'étalement urbain)
- Espace info-énergie : [www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr) (espace particuliers)
- ADENE : [www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr)

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

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

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

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

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

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



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



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

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

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

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

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

### Le bâtiment agricole

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

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

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

### La maison individuelle

#### → Pour le bâti existant

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

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

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

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

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

### Le bâtiment industriel

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



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et N'Thépe, Paris



SDAP 95