

TITRE IV : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

La zone A concerne les terres agricoles situées sur la commune, ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

SECTION 1-A : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-A : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
	Exploitation agricole		
Habitation		Hébergement (touristique)	Logement (lié à l'activité agricole)
		Hébergement (hôtelier)	
Commerce et activités de service		Commerce de gros	Activités de service (lié à l'activité agricole) où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé (lié à l'activité agricole)
		Restauration	

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif		Établissement de santé et d'action sociale	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Salle d'art et de spectacles	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissement d'enseignement	
		Équipements sportifs	
		Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	Entrepôt (lié à l'activité agricole)
		Industrie	Bureau (lié à l'activité agricole)

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SOUS-SECTION 1.2-A : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné partiellement par l'O.A.P. secteur Demi-Lieue.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1 – Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi seules les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et sous réserve de respecter l'alinéa précédent et les autres dispositions du règlement, sont limitées à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol ;
- Les établissements et installations classées susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux ;
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Dans les secteurs éloignés de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas remis en cause et sous réserve d'une bonne intégration au paysage (ces extensions, aménagement, constructions ou équipements doivent faire l'objet d'une étude poussée d'intégration au paysage (implantations, matériaux et plantations)).

- Les constructions à usage d'habitation, et extensions de celles-ci sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, et ne sont pas créatrices d'un nouveau logement,
- Sont exclus de cette disposition : les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et caravanes et les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 50 m².
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'artisanat, commerce de détail associé et les entrepôts et bureaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient strictement liés à l'activité agricole présente sur le secteur, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration aux sites et paysages. Il ne doit pas constituer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- Les constructions, installations, extensions et aménagements sous réserves qu'ils soient exclusivement réservés à l'usage de l'activité agricole,
- L'utilisation à des fins artisanales de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées :
 - o les constructions doivent être achevées depuis plus de 20 ans,
 - o par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone,
 - o l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
 - o les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire sont autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

2- Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis (cf. Annexes : 95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf et 95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf) :

- Au respect des périmètres de protection des zones humides : 95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO .pdf
- au respect des périmètres de protection des monuments historiques et des sites naturels inscrits
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques
- à la prise en compte des normes applicables à la Servitude d'Utilité Publique A5 pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

- de prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
 - o des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :
Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- la présence de carrières ou d'anciennes carrières (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. : 95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf).

- des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Garantir et préserver les secteurs concernés par :

- o les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

Les secteurs Missisipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

- o des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ou historiques

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : 95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf). La mise en œuvre

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-A : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans prescription.

SECTION 2-A : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les secteurs concernés par une servitude d'utilité publique de périmètre de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont figurés sur le plan de servitude en annexe : 95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf.

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1-A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 –A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE)

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation (liée à l'activité agricole) ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage :

Indépendamment des marges de reculs inscrites au plan de zonage, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établi à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer.

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;
- Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

- Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –A pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU,
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ayant pour destination l'habitation (liée à l'activité agricole) devront être implantées avec un retrait de 4 mètres des limites séparatives.

Les bâtiments ayant une autre destination devront être implantés avec un recul de 6 mètres.

EXCEPTIONS :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -A pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

La distance minimale entre deux bâtiments n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.1.2-A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.1.3-A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SOUS-SECTION 2.2-A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

Article 2.2.1-A : Aspect extérieur des constructions

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et pour les toitures, la forme des lucarnes des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement : ci-dessous).

Les éléments techniques ou ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis l'espace public,

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

B. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

C. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

D. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2-A : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER A PROTÉGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

Haies, bosquets végétaux, petits bois à préserver :

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération de ces éléments naturels est interdit.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER).

SOUS-SECTION 2.3-A : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-A : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2-A : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Il n'est pas fixé de règle.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2.3.3-A : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

SOUS-SECTION 2.4-A : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Pas de prescriptions.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les constructions, installations ou aménagements peuvent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige en alignement et en bosquet, de haies arbustives composées d'essences locales selon la liste communiquée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.3 –A : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

ARTICLE 2.4.4 –A : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5 –A : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.):

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l’Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l’ambiance paysagère de la commune ainsi qu’à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d’arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D’ÎLE–DE–FRANCE).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c’est nécessaire pour permettre la réalisation d’un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l’objet d’aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– A : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SOUS-SECTION 2.5-A : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-A : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50 m x 5,00 m

Place en sous-sol : 2,30 x 5,00 m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2-A. LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITAT »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS CONCERNANT LA SOUS- DESTINATION «LOGEMENT » :

Sans objet.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2.5. 3-A: LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ »

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS DE SERVICE AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE »

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

ARTICLE 2.5.4-A : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « BUREAU »

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour la destination de bureau.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ENTREPÔT »

Il sera prévu 1 place / 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2.5.5–A DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les exploitations agricoles.

SECTION 3–A : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1–A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par les 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

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS-SECTION 3.2-A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public sauf concernant les constructions agricoles ne nécessitant pas obligatoirement d'eau potable (hangar de stockage par exemple)

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

- Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé **95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf**) :

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;
- En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensibles au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, câblé et de téléphone doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-A : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) 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...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.