

CHAPITRE A

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A2, sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont soumis à conditions particulières :

- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe),
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison de un logement par exploitation et de **150 m² de surface de plancher maximum**. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une superficie de plancher supérieure à 60 m²,
- Les commerces en lien avec l'activité et la vocation de la zone, dans la limite de **1 500 m² de surface de vente**, et si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées, ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les locaux accessoires, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

A 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Les secteurs affectés par le bruit figurent sur le plan de zonage. Les dispositions figurant en annexe IV du présent règlement devront être respectées.

A 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

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

A 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Des secteurs géographiques du territoire communal sont identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du plan des contraintes du sol et du sous-sol, et du Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), annexés au PLU.

A 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

A 2-5. Risque d'inondation pluviale

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

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

A 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf plan des sites archéologiques annexé).

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

A 2-7. Exposition au plomb

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 - ACCÈS

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

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

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

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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.

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

- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, et trottoirs pour les piétons,
- largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres.

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du Règlement du Service d'Assainissement Collectif de la Communauté d'agglomération de Val Parisis en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

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

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

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de **6 m minimum** par rapport à l'alignement public ou par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

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

CAS PARTICULIER :

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

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges de recul existantes avant travaux si celle-ci est inférieure à 6 m.

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

En application de l'article L 111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m** en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

L'implantation sur les autres limites séparatives est interdite.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges d'isolement existantes avant travaux, à condition de respecter la hauteur maximale autorisée le long des limites séparatives (pour toutes les limites séparatives), sont autorisées.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m à l'égout du toit.**

CAS PARTICULIER

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont interdites.

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

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

1 - Prescriptions générales :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

2 - Aspect des constructions

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les enseignes seront appliquées sur le volume du bâtiment et non en superposition.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3 - Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes, ainsi qu'une unité d'aspect par un traitement identique des façades (matériaux et colorations). Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

b) Aspects des couvertures

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures seront ajourées,
- Les soubassements en partie pleine sont autorisés. Leur hauteur sera au maximum de 0,65 m,
- Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions.
- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximum de 2 m.
- Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

Leur hauteur maximale est de 2 m.

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales.

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

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts. Consulter le guide d'information "Végétation en ville" du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org>.

Parcs de stationnement et leurs accès, aires de stockage :

Les aires de stationnement aérien, les aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et les accès situés près des limites séparatives doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 m. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés et agrémentés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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