

# CHAPITRE A

## A ZONE AGRICOLE

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

### **Caractère et vocation de la zone :**

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

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

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

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

#### **Secteur Ac**

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

- Toute construction est interdite.

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

#### **RAPPELS**

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

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

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

\* \* \* \* \*

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**

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

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

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

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

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

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

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

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

##### **-Les sentes repérées sur les documents graphiques**

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

##### **-La ripisylve**

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

#### **-Protection des forages d'eau**

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

**-Risque d'exposition au plomb**

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

**-Lisières des massifs de plus de 100 ha.**

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

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

##### **a) Eaux usées**

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

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

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

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

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

### **b) Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **Éliminations des déchets**

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

### **CAS PARTICULIERS**

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

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

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

## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

### Distance minimale (d)

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

### Longueur de vue (L)

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

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

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

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

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

## **CAS PARTICULIERS**

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

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

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

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

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

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

Aucune prescription.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Bâtiments à usage d'habitation :

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

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

### Bâtiments liés à l'activité agricole :

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

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

### **CAS PARTICULIERS**

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

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

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

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

## **ASPECT**

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

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

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

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

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

L'implantation des fermes de forme traditionnelle est recommandée.

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

## **VOLUMETRIE**

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

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

## **LES TOITURES**

### 1)Forme

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

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

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

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

### 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, traditionnelle (65/80 au m<sup>2</sup> environ).
- soit en tuile plate grand modèle (26,5 au m<sup>2</sup> environ)
- soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes, (22 au m<sup>2</sup> au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
- soit en ardoise
- soit en zinc.

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

Les tuiles à rabats et les bardeaux sont interdits.

### 3) Les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

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

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

### 4) Les cheminées.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## **LES FACADES**

### 1) Ordonnement

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

### 2) Matériaux et couleurs

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

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

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

Les stores sont autorisés et peuvent être incorporés au bandeau.

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

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

## **LES OUVERTURES**

### 1) Proportions

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 2) Matériaux et couleurs

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## **LES CLOTURES**

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

Elles sont composées d'essences locales.

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

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

### **LES ANNEXES**

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

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### **DIVERS**

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

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

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### Dispositions générales

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

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

#### **Cas Particuliers**

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Aucune prescription.

