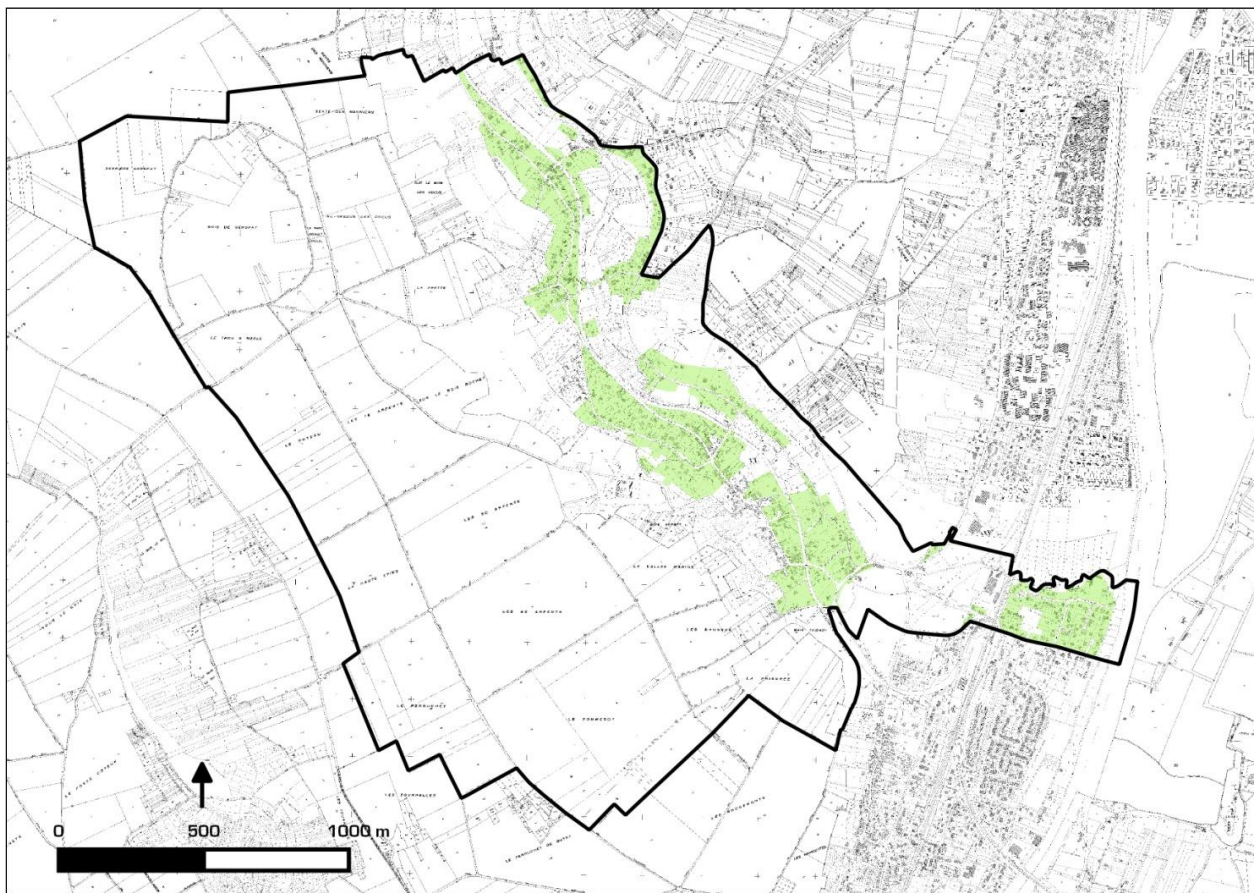


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2016*



## 5.2.2. REGLEMENT DES ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES COMPRENANT DES ELEMENTS DE TRAME VERTE ET DE TRAME BLEUE (UB)

Commune de Valmondois



**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valmondois est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 octobre 2012
- Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 juillet 2015
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2016

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2016*

**Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN**

## SOMMAIRE

<b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>	<b>4</b>
<b>TITRE III - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UB)</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES</b>	<b>8</b>
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
<b>SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>12</b>
ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	12
ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE UB6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	14
ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
ARTICLE UB9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	16
ARTICLE UB10 - ASPECT EXTERIEUR	18
ARTICLE UB11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE UB12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	22
ARTICLE UB13 – STATIONNEMENT	23
<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>25</b>
ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	25
ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	26
ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	27

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

La commune de Valmondois est entièrement intégrée au site inscrit de la Corne Nord-Est du Vexin-Français par arrêté ministériel du 11/11/1998. Ainsi et d'une part, il convient de rappeler que tout permis de démolir, tout permis de construire, tout permis d'aménager et toute déclaration préalable sont obligatoirement soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France du département du Val d'Oise. D'autre part, les publicités, enseignes ou pré-enseignes sont soumises aux dispositions restrictives applicables en site inscrit et classé au titre de la loi du 2 mai 1930, énoncées aux articles L.581-4 et L.581-7 et suivants du Code de l'Environnement.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales (voir. 5.1. Règlement – Dispositions générales), l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les ressources naturels du territoire communal. A cet égard et dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Dans le cadre d'un projet qui serait particulièrement bien inséré au tissu existant, la commune se réserve le droit d'accepter en zones urbaines la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux prescriptions mentionnées aux articles 5, 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement.

### 1/ Risques de Mouvements de Terrain

- **La commune de Valmondois est susceptible de comporter des secteurs où il existe un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.** Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal **en aléa faible**. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.
- **La commune de Valmondois comporte des cavités souterraines liées à la présence d'au moins neuf carrières abandonnées.** La présence de ces cavités a donné lieu à des périmètres de carrières réglementés définis par arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant Plan de Prévention des Risques, en application de l'article R.111.3 du Code de l'Urbanisme (abrogé par loi du 2 février 1995). Dans ces zones, tout projet de constructions, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'IGC. Ainsi, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part, les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **La commune de Valmondois comporte des terrains alluviaux compressibles** présentant un taux de travail (moins de 2kg au cm<sup>2</sup>). De plus, une nappe aquifère se tient à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces secteurs, toute construction devra être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits sur ces terrains saturés d'eau représentés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de Valmondois présentée en annexe.

## 2/ Risques d'inondation

- **La commune de Valmondois est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2007. Ainsi, le PPRI identifie :**
  - **Une zone verte** qui correspond aux zones inondables à vocation naturelle ou agricole. Relativement libre de constructions, elle doit pouvoir continuer à jouer son rôle d'expansion des crues, ce qui suppose qu'elle soit maintenue à l'écart de tout développement de l'urbanisation. Lorsqu'elle présente les caractéristiques d'une zone humide, le maintien de ses fonctionnalités en termes écologiques et de qualité de l'eau doit faire l'objet d'une attention particulière. Le zonage vert est indépendant de l'importance de l'aléa et donc de la hauteur de l'eau en cas de crue.
  - **Une zone bleue** qui correspond à une zone inondable contenant des constructions ou l'aléa est moins élevé qu'en zone rouge. La hauteur d'eau en cas de crue de référence y est en général inférieure à un mètre. Le caractère inondable du secteur ne doit pas être un obstacle à la poursuite de l'urbanisation, mais des mesures de prévention sont nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes pour sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière ainsi que la qualité de ses eaux.
  - **Une zone turquoise** qui correspond à des secteurs qui ne devraient a priori pas être atteints directement par la crue de référence de l'Oise mais qui pourraient par endroits être inondés du fait de la remontée de la nappe. Situés à une cote légèrement supérieure à la cote des PHEC, ils seraient également atteints par une crue de l'Oise supérieure à la crue de référence. Cette situation ne doit en aucun cas être un obstacle à l'urbanisation. La seule contrainte est que les biens qui s'y installeront devront intégrer le risque d'inondation dans leur conception afin de s'en prémunir en surélevant le premier plancher utile.

- **La commune de Valmondois est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) inondation par ruissellement de la Vallée du Sausseron approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2015. Ainsi, le PPRN identifie :**
  - **Une zone rouge** qui correspond aux zones d'écoulement amont des ravines, où le ruissellement y est rapide, concentré avec des pentes en général très forte. Cette zone d'aléa fort est soumise à une interdiction générale d'aménager ou de construire à l'exception des projets d'aménagement préventifs de l'érosion et du ruissellement qui y sont autorisés. La largeur de la zone réglementée a été fixée à 20m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, soit une largeur totale de 40m.
  - **Une zone orange** qui correspond aux ravines empruntant des routes ou des chemins. L'aléa est fort. L'écoulement étant « canalisé », la largeur de la zone réglementée a été fixée à 10m de part et d'autre de l'axe de la voie empruntée par la ravine, soit une largeur totale de 20m.
  - **Une zone bleu foncé** qui correspond aux ravines en secteur urbanisé empruntant des routes ou des chemins classés. L'aléa est fort. La largeur de la zone réglementée a été fixée à 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, soit une largeur totale de 10m.
  - **Une zone bleue claire** qui correspond aux zones d'accumulation des eaux de pluies. La vitesse d'écoulement et la hauteur d'eau sont faibles. L'aléa est moyen.
  - **Une zone verte** qui correspond aux secteurs d'accumulation et de production d'aléa. Cet aléa est faible. Elle comprend des zones de culture et forestières dont les pentes sont moyennes à forte.

## TITRE III - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UB)

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue (UB), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conformément à l'article L.123-1-5-III-1° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue (UB) sont des secteurs dans lesquels, des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Conformément à l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue (UB) intègrent des secteurs dans lesquels l'existence de risques naturels prévisibles justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. Ces secteurs correspondant aux zones concernées par les prescriptions du PPRI de la Vallée de l'Oise, du PPRN de la Vallée du Sausseron et du PPRN au titre du risque de mouvements de terrain.

Conformément à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue (UB) intègrent des éléments de paysage et délimitent des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (Voir. 5.5.A-Éléments architecturaux et 5.6.A-Éléments de la trame verte et de la trame bleue). Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

Conformément à l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue (UB) intègrent des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue (UB) intègrent des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (Voir. 5.7.A-Emplacements réservés).

# SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## Sous-section 1.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- **La démolition de tout ou partie de constructions comprises sur la commune** au titre de la protection du site inscrit de la Corne-Nord-Est du Vexin Français, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- **La démolition de tout ou partie de constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments architecturaux à mettre en valeur (Voir. 5.5.A-Eléments architecturaux)**, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- **Les coupes et abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments de paysages de la trame verte et de la trame bleue à protéger (5.6.A-Eléments de la trame verte et de la trame bleue)**, sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- **Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** soumises à autorisation, en particulier :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - l'ouverture et l'exploitation de décharges ;
  - les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- **Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie ou centre de congrès et d'exposition ;**
- **Les terrains aménagés pour les résidences mobiles et de loisirs ;**
- **Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères et de loisirs ;**
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.



## Sous-section 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

### **ARTICLE UB<sub>2</sub> : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent l'ensemble des articles du présent règlement et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- **Les opérations prévues en emplacements réservés ;**
- **Les nouvelles constructions destinées à l'habitation (logement ou hébergement),** à la condition que les dites habitations bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **Les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ou cinéma)** à la condition que les dits commerces et activités de service d'activité soient compatibles avec l'habitat, soient situées en rez-de-chaussée, qu'ils bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **Les nouvelles constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public)** à la condition que les dits équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, uniquement de type entrepôt ou bureau,** à la condition que les dites autres activités des secteurs secondaire et tertiaire soient compatibles avec l'habitat, soient situées en rez-de-chaussée, qu'elles bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **Les travaux de rénovation énergétique des constructions existantes, notamment d'isolation des façades extérieures,** à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° ;
- **Les travaux d'extension limitée des constructions existantes,** à condition qu'ils respectent l'emprise au sol maximale de constructibilité autorisée par l'article UB<sub>4</sub>, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;

- **Les travaux de surélévation des constructions existantes**, à condition qu'ils respectent la hauteur maximale autorisée par l'article UB6, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **La construction d'une annexe par unité foncière** telle que définie au lexique du présent règlement, à condition qu'elle ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> de surface plancher créée, qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'elle n'engendre pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **Les clôtures autour des constructions, des installations ou des terrains nus** telles que définies au lexique du présent règlement, à condition d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'administration instructrice compétente ;
- **Le changement de destination des constructions existantes :**
  - **en habitation** (logement ou hébergement),
  - **en commerces et activités de service** (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ou cinéma),
  - **en équipements d'intérêt collectif et services publics** (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public),
  - **en autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, uniquement de type entrepôt ou bureau.

Cette disposition est soumise à la condition que les destinations et sous-destinations autorisées précédemment dans le cadre d'un changement de destination soient compatibles avec l'habitat, soient situées en rez-de-chaussée, qu'elles bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;

- **La mixité fonctionnelle des nouvelles constructions et des constructions existantes**, à condition de respecter les prescriptions, les destinations et les sous-destinations autorisées précédemment ;
- **Les travaux de construction, de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques des ouvrages mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique ;**
- **Les affouillements et exhaussements de sol**, à condition que leurs réalisations soient liées :
  - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ✓ ou à des aménagements paysagers,
  - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, mare...),
  - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

### ***Dispositions particulières applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°***

- **Les travaux de réhabilitation, de restauration ou de reconstruction à l'identique des éléments architecturaux et des murs de clôtures identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,** à condition de ne pas remettre en cause leurs caractéristiques et que les matériaux utilisés soient compatibles avec ceux de la construction d'origine ;
  
- **Peut être autorisé, un percement par unité foncière des murs de clôture identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme,** à condition de réaliser un nouvel accès pour des constructions destinées à l'habitation comprenant au moins deux logements ;
  
- **Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :**
  - **en habitation** (logement ou hébergement),
  - **en commerces et activités de service** (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ou cinéma),
  - **en équipements d'intérêt collectif et services publics** (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public),
  - **en autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,** uniquement de type entrepôt ou bureau.

Cette disposition est soumise à la condition que les destinations et sous-destinations autorisées précédemment dans le cadre d'un changement de destination soient compatibles avec l'habitat, soient situées en rez-de-chaussée, qu'elles bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;

- **La mixité fonctionnelle des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2°,** à condition de respecter les prescriptions, les destinations et les sous-destinations autorisées précédemment ;
  
- **La libre circulation des eaux de la rivière Sausseron identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ne doit pas être entravée.**

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Sous-section 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

#### ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

#### ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

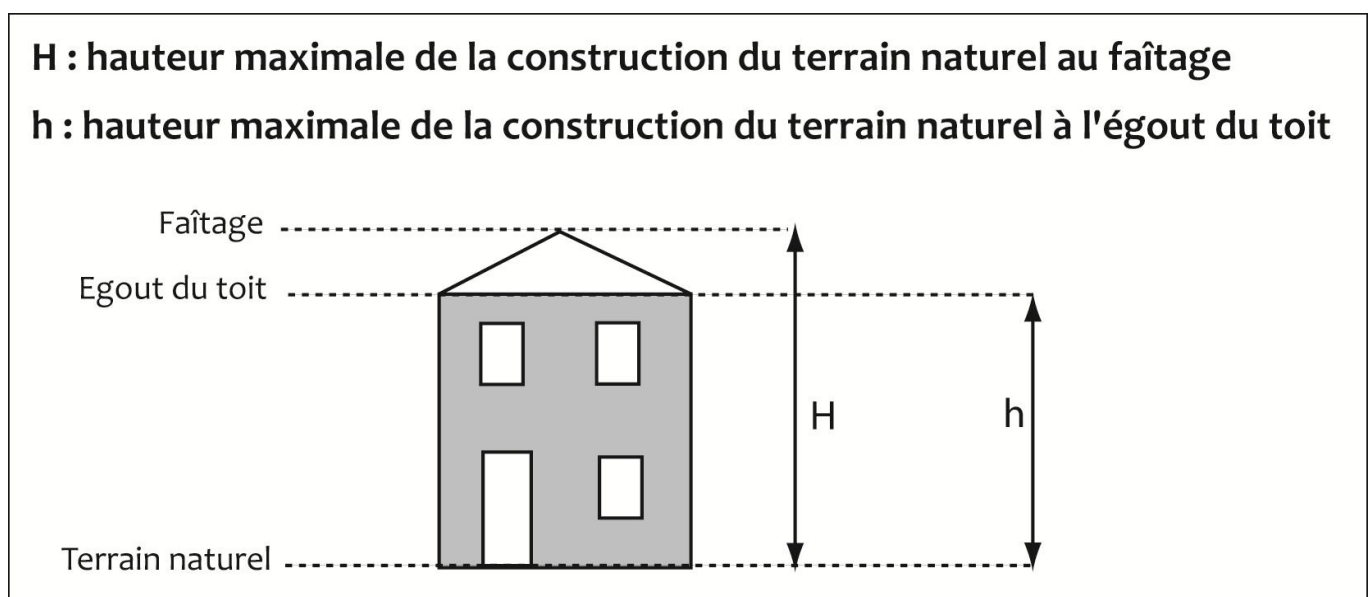
Non règlementé.

#### ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées en zone UB ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

#### ARTICLE UB6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- a) **La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres** du terrain naturel au faîtage avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- b) **Après surélévation, la hauteur des constructions existantes ne peut excéder 7 mètres** du terrain naturel au faîtage avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- c) **La hauteur des constructions avec toitures terrasses ne peut excéder 5,5 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- d) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édifices techniques tels que les édifices d'accès, les cheminées, les locaux techniques des ascenseurs, les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, les dispositifs de sécurité, les dispositifs d'aération et de climatisation, les pylônes, les antennes, les supports de lignes électriques et d'antennes.
- e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

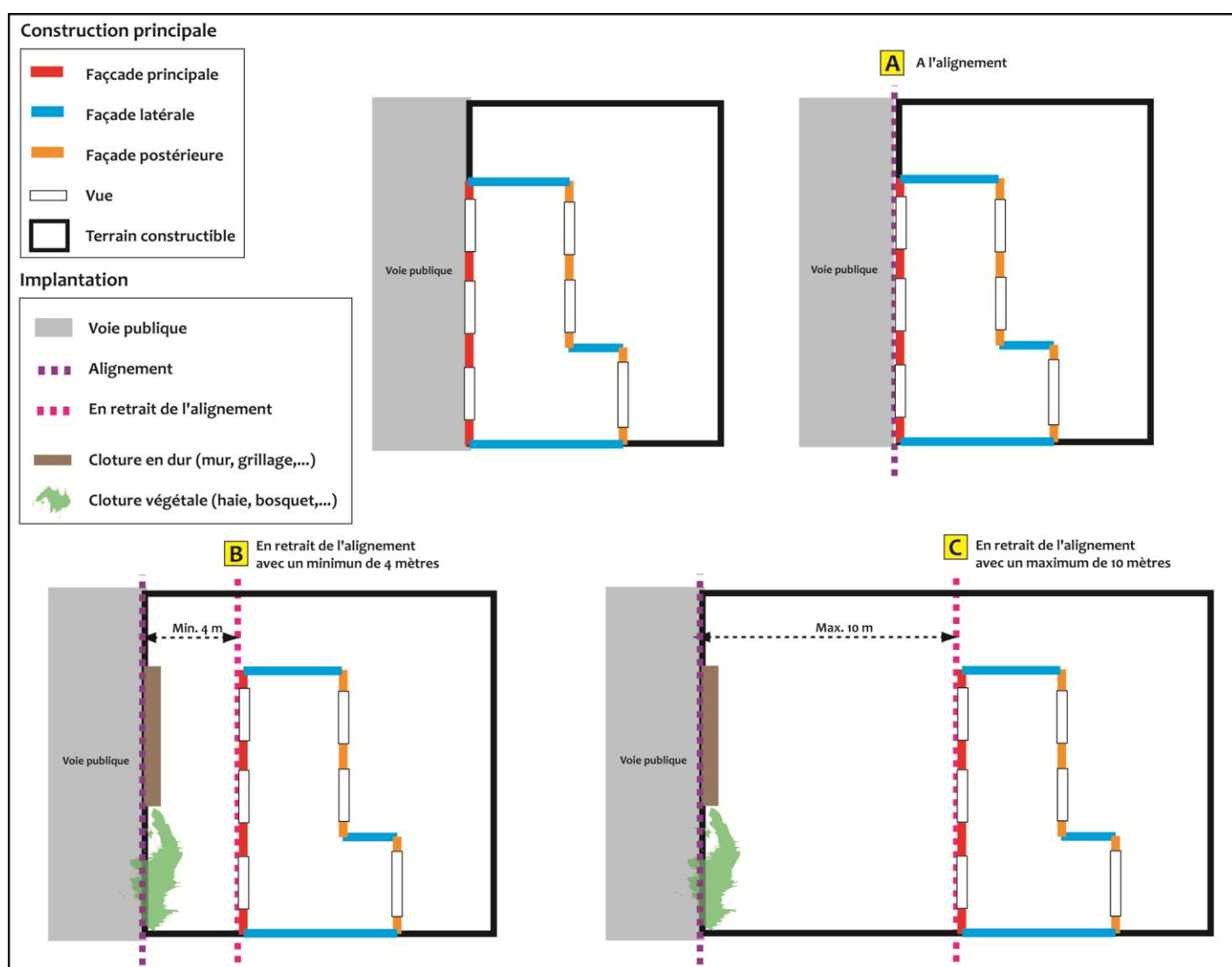
## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée :

- à l'alignement\* (voir exemple **A**) ou à la limite qui s'y substitue\*\*, à condition d'assurer la continuité bâtie des murs et des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°;

- ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



\*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

\*\*Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

c) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) **Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés**, devront tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) **Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes** sont autorisées à être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives **lorsqu'elles ne comportent pas de vues** ;

- ou en retrait des limites séparatives **lorsqu'elles comportent des vues**, avec un minimum de 4 mètres et un maximum correspondant à la hauteur de la construction mesurée du terrain naturel au faîtage, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

c) La continuité du bâti est autorisée exceptionnellement à être interrompue par un accès à une voie privée existante ou à créer ouverte à la circulation publique motorisée (ruelle, passage ou cour) à condition que ce dernier desserve des constructions destinées à l'habitation comprenant au moins deux logements et que le bâti interrompu dispose de façades ne comportant pas de vue.

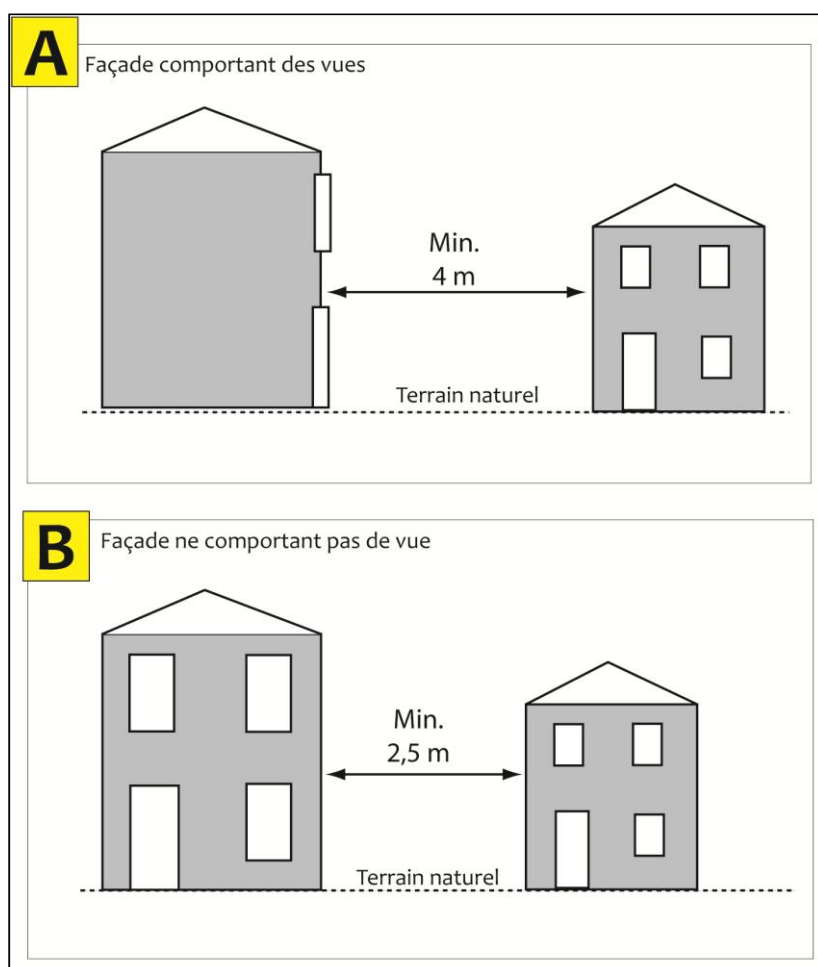
d) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment sont autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

e) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

f) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UB9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a) Les façades des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés devront tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).
- c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 2,5 mètres (voir exemple **B**).
- d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup>.



e) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment peuvent être autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

f) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



g) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Sous-section 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UB10 - ASPECT EXTERIEUR**

- **Architecture**

a) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Les constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes à édifier ou à modifier doivent tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

c) Les projets de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégrés dans l'environnement, sont autorisés, à condition de reprendre des caractères architecturaux propres à la région. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

d) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A cet égard, il est nécessaire de se référer au cahier de recommandations (**voir. 5.8. Cahier de recommandations architecturales et paysagères**).

- **Toitures et ouverture en toiture**

a) Sont autorisées, les toitures à pans et à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction.

b) Les pentes de toiture à pans et à deux versants autorisées doivent être comprises entre 35 et 45 degrés.

c) Aucun débordement de toiture au niveau des façades latérales n'est autorisé.

d) Les débordements de toiture autorisés au niveau de la façade principale et de la façade postérieure ne doivent pas excéder plus de 30 cm, gouttières comprises.

e) Les souches de cheminée sont situées le plus près possible du faitage, et dans la moitié supérieur du toit.

f) Souches et ventilations sont regroupées en un seul conduit et côté cour, sauf si des nécessités techniques l'empêchent.

g) Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

h) Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

i) Les toitures terrasses sont autorisées à condition que 60% minimum de leur surface soit végétalisée et/ou qu'elles constituent un support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

j) Les constructions principales pourront comporter 70% de toiture minimum.

k) S'agissant des ouvertures en toiture, les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés dans la partie inférieure des combles, qu'ils soient réalisés sur les versants arrières et que leur dimension vertical n'excède pas 80x100cm.

l) L'implantation de lucarnes en toiture, de type à la capucine ou à chevalet placées en partie basse du toit et de proportion verticale est également autorisée.

m) La réalisation de lucarnes rampantes est interdite.

n) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

- **Façades des constructions principales**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux et identiques de toutes les façades. Ainsi :

- le même matériau de revêtement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements,
- les maçonneries de pierre ou moellons apparents sont mis en œuvre par assises horizontales et régulières,
- les joints affleurent au nu de la façade, ils ne peuvent être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil,
- les maçonneries crêpies sont d'aspect gratté, à grain fin,
- les faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant sont interdits.

b) **Les ouvertures ou percements de façade principale des constructions destinées à l'habitation** devront être intégrées dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. La création de nouvelles ouvertures en façade principale doit respecter la composition générale de la construction. Ainsi :

- seules les ouvertures plus hautes que larges sont autorisées,
- l'œil de bœuf est autorisé,
- l'appui de la fenêtre peut comporter une saillie inférieure ou égale à 10 cm,
- les encadrements sont au nu de la façade avec une tolérance de dépassement en saillie de 3 cm maximum,
- les menuiseries (fenêtre, volet, porte,...) sont peintes de couleur uniforme et de teinte foncée.

c) **Les ouvertures de façade principale se rapportant aux constructions destinées aux commerces et activités de service** (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ou cinéma), **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public) et **aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** (uniquement entrepôt ou bureau) devront être intégrées dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction. Ainsi et en complément des prescriptions applicables aux constructions destinées à l'habitation, les ouvertures autorisées sont :

- soit plus hautes que larges (percement d'une fenêtre ou d'une porte),
- soit plus larges que hautes (percement d'une vitrine).

d) Seules les enseignes indiquant la raison sociale **des constructions destinées aux commerces et activités de service** (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ou cinéma), **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public) et **aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** (uniquement entrepôt ou bureau) sont autorisées, à condition qu'elles soient s'intégrées à l'architecture des bâtiments ou, le cas échéant aux clôtures qui les supportent. Seul l'éclairage indirect de ces enseignes est autorisé.

e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

- **Extensions**

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- **Annexes**

Les annexes pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- **Clôtures**

a) La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

b) La hauteur, la nature et l'aspect des clôtures doivent permettre de valoriser les éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La hauteur des clôtures doit être homogène et comprise entre 1,5 et 2 mètres. Un dépassement de 50 cm est autorisé pour les piliers de porte.

c) Sont uniquement autorisés :

- Les murs pleins enduits,
- les murs mixtes avec muret bas de 60cm de haut maximum avec superstructure en bois ou métallique,
- les haies végétales plantées doublées ou non d'un grillage,
- les bosquets d'arbres.

d) Les dispositifs visant à réaliser un pare-vue constitués de matériaux non autorisés sont strictement interdits en limite de l'espace public (voies, espaces verts, équipement...) et le long des voies ouvertes à la circulation publique.

e) Dans les secteurs concernés, les clôtures faisant obstacles au libre écoulement des eaux sont interdites.

- **Eléments techniques**

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Tout autre type de citerne n'est pas autorisé.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte aux façades des constructions existantes. Les panneaux solaires photovoltaïques installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. Pour toute opération de ce type, consulter la note d'information départementale « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » disponible sur le site internet de la DRAC d'Ile de France.

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

## **ARTICLE UB11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UB10, les matériaux de construction durables suivants sont autorisés :

- le bois,
- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions, les installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

## Sous-section 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ARTICLE UB12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Tout projet d'aménagement paysager public ou privé devra mettre en valeur des essences arboricoles et floristiques locales et ne pas avoir d'impact sur la biodiversité et les ressources en eau.
- b) Les parties de terrain, non construites et non coupées par les parcs de stationnement, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- c) **Les espaces libres destinés aux plantations et aux jardins d'agrément, ou aux aires de jeux et de loisirs ou aux espaces de stationnement conçus avec des revêtements écologiques permettant l'infiltration des eaux pluviales doivent couvrir une superficie au moins égale à 60% du terrain.**
- d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Sous-section 2.4 – Stationnement

### **ARTICLE UB13 – STATIONNEMENT**

- a) Le parc de stationnement à usage privatif doit être réalisé conformément aux normes en vigueur.
- b) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics accessibles au public devra comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non. Ils devront être réalisés conformément aux normes en vigueur.
- c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- d) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- e) Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- f) Les normes de stationnement sont applicables pour les nouvelles constructions principales, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.
- g) Le nombre de places calculé sera arrondi par excès.
- h) Le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement adapté sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol à condition de respecter les normes en vigueur.
- i) L'utilisation de revêtement écologique permettant l'infiltration des eaux pluviales pour matérialiser le stationnement est autorisée. Dans ce cas, les espaces de stationnement seront considérés comme des espaces libres et plantations (voir article UB12).
- j) Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

k) Le nombre de places minimum de stationnement est fixé en fonction de la nature de la construction et de l'installation, comme suit :

#### **Construction à usage d'habitation individuelle**

Il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement et dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

#### **Construction à usage d'habitation collective**

a) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé 1,5 place par logement et au minimum 1 place visiteur aisément accessible depuis l'espace public pour cinq logements.

b) Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

c) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 3 lits.

#### **Construction à usage d'activités, de commerces, d'industries et d'équipements publics**

a) Il est exigé au maximum 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places de stationnement.

b) Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

c) Il est exigé que des emplacements spécifiques soient réservés au stationnement des vélos, avec à minima une place pour 10 employés, ainsi qu'au stationnement des personnes handicapées selon les normes en vigueur.

#### **Construction à usage de bureaux**

a) A moins de 500 mètres de la gare de Valmondois, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface plancher créée.

b) Au-delà de 500 mètres de la gare de Valmondois, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface plancher créée.

c) Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Il est exigé que des emplacements spécifiques soient réservés au stationnement des vélos, avec à minima 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher créée, ainsi qu'au stationnement des personnes handicapées selon les normes en vigueur.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Sous-section 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### **ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### ***Caractéristiques des accès au terrain***

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en 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.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### ***Caractéristiques de la voirie desservant le terrain***

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## Sous-section 3.2 – Desserte par les réseaux

### **ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées**

**NB :** Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement)

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### **Collecte sélective des déchets**

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation collective, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

## **ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le câblage en fibre optique (FttH) des constructions neuves suivantes est obligatoire :

- **habitation** (logement ou hébergement),
- **commerces et activités de service d'activité** (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ou cinéma),
- **équipements d'intérêt collectif et services publics** (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public),
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, uniquement de type entrepôt ou bureau.