

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2016

Modification simplifiée N°1 le 30 juin 2017



5.1. REGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

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
- Modification simplifiée N°1 le 30 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ET ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 2 – REGLEMENTATIONS ET LEGISLATIONS DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU	5
ARTICLE 3 – AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS PARTICULIERES EN VIGUEUR S'APPLIQUANT CUMULATIVEMENT AVEC LE REGLEMENT DU PLU	15
ARTICLE 4 – AUTORISATIONS D'URBANISME ET ACTES ADMINISTRATIFS	19
ARTICLE 5 – DOCUMENTS GRAPHIQUES	23
ARTICLE 6 – CONTENU DES REGLEMENTS DES ZONES	26
ARTICLE 7 – LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES	27

Article 1 – Champ d'application du règlement et adaptations mineures

Le présent règlement du PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Valmondois.

D'une part et conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

D'autre part :

Dans l'hypothèse d'une construction à l'égard de laquelle aucune action pénale ou civile n'est plus possible, l'autorité compétente a la faculté, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à sa préservation et au respect des normes.

La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un document d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce document spécialement applicables à la modification des constructions existantes, à la délivrance d'un permis de construire ou d'une non-opposition à déclaration préalable s'il s'agit de travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction à la ou aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à cette ou ces dispositions

Article 2 – Règlements et législations du Code de l'Urbanisme s'appliquant cumulativement avec le règlement du PLU

Dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurant applicables

▪ Article R.111-1 relatif au permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable

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

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R.*111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

▪ Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ Article R.111-4 relatif au site et aux vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ Article R.111-6 relatif aux aires de stationnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Article R.111-7 relatif à la création d'espaces verts**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

- **Article R.111-8 relatif à l'alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- **Article R.111-9 relatif à la distribution en eau potable**

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

- **Article R.111-10 relatif à l'absence de réseau public**

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- **Article R.111-11 relatif à la salubrité et à la sécurité publique**

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

- **Article R.111-12 relatif aux eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- **Article R.111-13 relatif à la situation et à l'importance du projet**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- **Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations environnementales**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-21 relatif au respect des lieux, sites, paysages et perspectives**

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.

- **Article R.111-14 relatif aux parties non-urbanisées**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

- **Article R.111-14-1 relatif aux motifs de refus des permis de construire**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

- **Article R.111-14-2 relatif à la protection de la nature**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-15 relatif aux conséquences dommageables sur l'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-17 relatif à l'édification en bordure d'une voie publique**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- **Article R.111-18 relatif à l'implantation des bâtiments**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- **Article R.111-19 relatif aux immeubles existants non conformes aux prescriptions de l'art. R.111-18**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Article R.111-21 relatif à la situation, à l'architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments**

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.

- **Article R.111-23 relatif aux murs séparatifs et murs aveugles**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- **Article R.111-24 relatif aux installations ou bâtiments à caractère industriel**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

- **Article R.111-25 relatif à la salubrité et à la sécurité publique**

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 [*refus, condition octroi permis de construire*] prises pour l'application de l'article L. 111-1 [*règles générales d'utilisation du sol*] ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

Dispositions législatives du Code de l'Urbanisme demeurant applicables

Toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales du Code de l'Urbanisme en vigueur, notamment :

- **Article L.111-2 relatif aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale**

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat.

- **Article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Article L.111-4 relatif aux travaux portant sur les réseaux publics**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces

projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

- **Article L.111-5 relatif au caractère contractuel des documents**

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

- **Article L.111-5-2 relatif aux divisions volontaires**

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division. Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

- **Article L.111-5-3 relatif à la construction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation**

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

- **Article L.111-5-4 relatif à la création de jardins**

Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat figurant dans les actes de vente ou de location de terrains lotis en vue de la création de jardins est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location.

- **Article L.111-6 relatif aux locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1 du Code de l'Urbanisme**

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être

raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

- **Article L.421-1 du Code de l'Urbanisme relatif à la délivrance d'un permis de construire**

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

- **Article L.421-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux travaux, installations et aménagements**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

- **Article L.421-3 du Code de l'Urbanisme relatif à la démolition des constructions existantes**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- **Article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux déclarations préalables**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

- **Article L.510-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux agréments**

I. — La construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle peuvent être soumis à un agrément de l'autorité administrative. La décision d'agrément prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées à l'alinéa précédent.

II. — Une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme peut, pour le territoire qui le concerne, conclure, avec le représentant de l'Etat dans le département, une convention ayant pour objet de définir les modalités locales du respect des objectifs mentionnés au second alinéa du I. Dans ce cas, la décision d'agrément, relative à la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I, relève du représentant de l'Etat dans le département, sous réserve du respect des termes de cette convention par l'autre partie.

III. — Dans la région d'Ile-de-France, la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I sont, à compter du 1er janvier 1995, soumises à la procédure d'agrément, dans les conditions prévues aux I et II et dans le respect des directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que de son schéma directeur.

IV. — Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de mise en œuvre du présent article et les zones et opérations auxquelles il s'applique. Ce décret fixe également les conditions dans lesquelles les maires des communes ou les présidents des établissements publics, qui sont mentionnés au II, peuvent, par délégation et exclusivement dans le cadre d'une convention mentionnée au II, mettre en œuvre la décision d'agrément mentionnée au même II. Les opérations visées au I ne sont pas soumises à agrément lorsqu'elles sont situées dans les zones franches urbaines-territoires entrepreneurs définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux.

V. — Un bilan de l'agrément est établi à l'expiration de chaque contrat de plan, dans les zones où cette procédure est instituée.

VI. — Les sanctions de l'article L. 480-4 sont applicables en cas de défaut d'agrément ou d'infractions aux conditions fixées par le décret mentionné au IV ou par la décision d'agrément.

Le maintien d'une des installations mentionnées au premier alinéa du I au-delà du délai fixé par la décision d'agrément, lorsque l'agrément est accordé à titre temporaire, est puni dans les mêmes conditions.

▪ **Article L.111-7 relatif aux personnes handicapées**

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

▪ **Article L.111-8 relatif aux établissements recevant du public**

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

▪ **Article L.111-9 relatif aux performances énergétiques**

Un décret en Conseil d'Etat détermine :

- pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, leurs caractéristiques et leur performance énergétiques et environnementales, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ;
- à partir de 2018, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre pris en considération dans la définition de leur performance énergétique et une méthode de calcul de ces émissions sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, adaptée à ces constructions nouvelles ;
- les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage atteste de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ainsi que de la prise en compte de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire ;
- les catégories de bâtiments qui font l'objet, avant leur construction, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue ou envisage obligatoirement pour certaines catégories de bâtiments les diverses solutions

d'approvisionnement en énergie de la nouvelle construction, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent, aux pompes à chaleur performantes en termes d'efficacité énergétique ou aux chaudières à condensation gaz, sans préjudice des décisions des autorités compétentes pour les services publics de distribution d'énergie ;

- le contenu et les modalités de réalisation de cette étude.

▪ **Article L.111-10 relatif à l'exécution de travaux publics**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

▪ **Article L.111-11 relatif au refus d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol**

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

▪ **Article L.111-12 relatif à l'irrégularité de la construction**

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsque une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

▪ **Article L.111-13 relatif aux logements locatifs sociaux**

Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le

représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

▪ **Article L.442-9 relatif aux règlements des lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

▪ **Article L.442-10 relatif aux lotissements**

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Article 3 – Autres législations et réglementations particulières en vigueur s'appliquant cumulativement avec le règlement du PLU

1/ Règlements et législations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU :

VALMONDOIS					
N°INSEE 95628					
Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
150	A4	Ministère de l'Agriculture - Collectivités - Concessionnaires Conservations des eaux : Servitudes de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages.	Servitude de passage sur les berges du Sausseron	Arrêté	07/12/1982
2575	AC1	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Monuments historiques : Monuments historiques inscrits et classés, classement, inscription et périmètre de protection.	Domaine de Stors : le bassin elliptique devant les rampes, les rampes maçonnées et leurs salles souterraines, la terrasse maçonnée inférieure et ses pavillons chinois, la terrasse maçonnée supérieure (Inv.M.H.) sur l'Isle Adam.	Arrêté	31/07/2001
570	AC1		Eglise St.Quentin à VALMONDOIS : chœur et Bas-côté nord (Inv.MH.)	Arrêté	31/01/1935
1500	AC1		Moulin de la Naze 15, rue Léon Bernard à VALMONDOIS y compris la machinerie (Inv.MH.)	Arrêté	23/10/1987
3760	AC2	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Protections des sites : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits.	Corne Nord-Est du Vexin Français (S.Ins)	Arrêté	12/11/1998
4243	AS1	Ministère de la Santé - Ministère de l'Ecologie, Conservation des eaux : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.	Prise d'eau de MERY-sur-OISE - (Périmètre de Protection Rapproché)	Arrêté modifié	16/09/1997
4520	EL3	Ministère de l'Equipement, Ministère de l'Ecologie, Ministère de la Santé, Concessionnaire Navigation intérieure : Servitudes de halage et de marchepied, conservation du domaine public fluvial.	Halage	Décret Modifié	16/12/1964
4910	I3	Ministère de l'Industrie : Gaz : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.	Canalisation 150mm BESSANCOURT - CHAMPAGNE/O. Tronçon Auvers - Champagne	Décret Modifié	15/10/1985
5740	I4	Ministère de l'Industrie Electricité : Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	63Kv CROIX BAPTISTE - PUISEUX	Décret	06/10/1967
6331	PM1	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Direction générale de la prévention des risques - Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles (Art. L 562-1-2 et suivants du Code de l'Environnement) Risques naturels : Servitudes résultant des périmètres de prévention des risques naturels et des risques miniers. Enveloppe des zonages réglementaires des plans de prévention des risques naturels opposables ou prescrits.	Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (article R 111-3 du Code de l'Urbanisme), Périmètre non réglementaire (pour information)		

VALMONDOIS					
N°INSEE 95628					
Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
6420	PM1		(P.E.R.) Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondations Pluviales - Valmondois	Arrêté	01/02/1990
6320	PM1		Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (ancien article R 111-3 du Code de l'Urbanisme) valant Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) au titre du risque de mouvements de terrains.	Arrêté	08/04/1987
6430	PT1	Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques.	CENTRE de PARMAIN - C.C.T.n°095.22.009 (Zone de protection)	Décret	16/06/1993
7390	PT2	Ministères et exploitants publics de communications électroniques. Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	LIAISON TAVERNY / BESSANCOURT - MONT-FLORENTIN	Décret	03/09/1979
8320	T1	Direction Générale de l'Aviation Civile, SNCF, Collectivités, Concessionnaires Voies ferrées: Servitudes relatives aux chemins de fer et aux croisements fer/route	Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer	Loi	15/07/1845

2/ Autres législations et réglementations particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU :

- Les dispositions relatives aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. En application des arrêtés préfectoraux du 26 juin 2001 et du 23 septembre 2009 classant les infrastructures au titre de la lutte contre le bruit, la commune de Valmondois est concernée par des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres. Ces dispositions concernent les infrastructures routières RD4 et RD151 (Catégorie 4), ainsi que la voie de chemin de fer reliant Pierrelaye à Creil (Catégorie 2).
- Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux.
- Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune de Valmondois, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes. L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact ; les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci. Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article 9.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, le ministre chargé de la culture notifie au propriétaire une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue au I de l'article 9.

- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).**
- **Le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles.**
- **Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public.**
- **Article L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation.** Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

▪ **Article L.311-2 relatif aux défrichements non soumis à autorisation**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

Article 4 – Autorisations d'urbanisme et actes administratifs

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux. On distingue les autorisations et actes suivants :

1. **Certificat d'urbanisme**
2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**
3. **Taxe d'aménagement**
4. **Déclaration préalable de travaux**
5. **Permis de construire**
6. **Permis d'aménager**
7. **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**
8. **Permis de démolir**
9. **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

1. **Certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

3. **La taxe d'aménagement**

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.

4. Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

TRAVAUX SUR UNE PETITE SURFACE

Les travaux peuvent :

- avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison)
- ou créer une nouvelle construction isolée (par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (Plu) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols - Pos).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m² de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 170 m², alors un permis de construire doit être déposé.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

TRAVAUX MODIFIANT L'ASPECT EXTERIEUR DU BATIMENT

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux peuvent concerner :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- dans un périmètre délimité par le Plu ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

5. Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

TRAVAUX CREANT UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m²,
- et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

AUTRES FORMALITES

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est parfois exigé.

6. Permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²),
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs,
- la réalisation de certaines opérations de lotissement.

7. Permis modificatif

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

8. Permis de démolir

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

9. Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, il faut :

- que le permis (à transférer) soit encore valide,
- et que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.

Article 5 – Documents graphiques

1/ Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines (UA, UAa, UAb, UB ou UC), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), et zones naturelles et forestières (N). A noter, qu'il n'est pas prévu de règlement pour les zones à urbaniser (AU). La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions réglementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

- **Les zones urbaines dites zones U** font l'objet du titre II (UA, UAa et UAb), III (UB) et IV (UC) du présent règlement.
- **Les zones agricoles dites zones A** font l'objet du titre V (A) du présent règlement.
- **Les zones naturelles et forestières dites N** font l'objet du titre VI (N) du présent règlement.

2/ Secteur concerné par des un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, le PLU identifie **les secteurs UAa et UAb** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3/ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination identifié au titre de l'article L.123-1-5-II du Code l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles ou naturelles et conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-II, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ils figurent aux documents graphiques.

4/ Elément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage et délimite les 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. Ils figurent aux documents graphiques et sont précisés par les annexes 5.5.A-Éléments architecturaux et 5.6.A- Éléments de la trame verte et bleue.

5/ Secteur concerné par des dispositions de reconstruction identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie **le secteur UAa** dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée. Il figure aux documents graphiques.

6/ Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, le PLU précise le tracé et les caractéristiques 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 et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. Ils figurent aux documents graphiques.

7/ Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5V, le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les emplacements réservés identifiés par le PLU, sont figurés aux documents graphiques par des trames quadrillées dont la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, selon les dispositions de l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme. Ils figurent aux documents graphiques.

8/ Secteurs concernés par un risque identifié au titre de l'article R.123-11-b° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Ainsi, le PLU identifie **les secteurs** concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au titre du risque de mouvements de terrain, par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Vallée de l'Oise et par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) inondation par ruissellement de la vallée du Sausseron, et dans lesquels l'existence d'un risque justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. Ils figurent aux documents graphiques.

10/ Espace boisé classé identifié au titre de l'article L.130-1° du Code l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.130-1° du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'Espace Boisé Classé (EBC) figure aux documents graphiques.

11/ Marge de recul identifiée au titre de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article R.123-14-5° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les secteurs où des prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement existent au voisinage des infrastructures de transports terrestres. En application des arrêtés préfectoraux du 26 juin 2001 et du 23 septembre 2009 classant les infrastructures au titre de la lutte contre le bruit, la commune de Valmondois est concernée par des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres. Ces dispositions concernent les infrastructures routières RD4 et RD151 (Catégorie 4), ainsi que la voie de chemin de fer reliant Pierrelaye à Creil (Catégorie 2). Les marges de recul ne figurent pas sur les documents graphiques, mais en annexes du PLU.

Article 6 – Contenu des règlements des zones

Conformément à l'article R-123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes:

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 7 – Lexique des termes employés

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Site inscrit

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés... L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Éléments architecturaux à mettre en valeur

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les zones du PLU comprennent 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. Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme sont présentés dans le document **5.5.A-Éléments architecturaux**. Le PLU protège des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Afin d'en améliorer la compréhension, les éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme se distinguent en quatre catégories :

- château,
- moulin, lavoir ou pont,
- statue ou croix
- construction ayant un intérêt architectural et paysager.

Éléments de la Trame verte et de la Trame bleue à protéger

Identifiés au même titre que les éléments architecturaux à mettre en valeur par l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les éléments de la Trame Verte et de la Trame Bleue à protéger correspondent aux forêts de coteaux, aux lisières interstitielles, aux forêts riverains, aux prairies mésophiles et aux zones humides, qui pour des raisons de préservation, de maintien ou de remise en état des continuités écologiques de la Vallée du Sausseron ont des intérêts et des fonctions faunistiques, floristiques et écologiques diversifiés. Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme sont présentés dans le document **5.6.A-Éléments de la trame verte et de la trame bleue**. Afin d'en améliorer la compréhension, Les éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme se distinguent en six catégories :

- forêts humides,
- forêts mésophiles,
- bois de parcs ou jardins,
- prairies humides,
- prairies mésophiles,
- peupleraies.

Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle "les installations classées pour la protection de l'environnement". Localement ce sont les services de l'inspection des installations classées qui font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

Carrière

Considérée comme une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), le terme carrière désigne une installation industrielle complète, comprenant : un lieu d'extraction et les machines servant à traiter la roche extraite (le matériau en « tout-venant », c'est-à-dire non trié), des hangars, des ateliers où sont coupés et taillés les blocs de roches.

Décharge

Considérées comme une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), les décharges sont la plus ancienne manière de se débarrasser des déchets, et se placent aujourd'hui en dernière position dans la hiérarchie européenne des modes de traitement des déchets. Malgré les pansements technologiques imposés par la loi, la contamination de l'environnement par les décharges persiste, de manière diffuse et durable, et participe au réchauffement climatique.

Dépôts à l'air libre

Les dépôts à l'air libre sont considérés comme des dépôts illicites et incontrôlés de déchets ou comme des dépôts clandestins de déchets réalisés par des particuliers ou des entreprises, sans autorisation communale, et sans autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées. Les déchets sont de toutes natures (banals, dangereux, toxiques) et sont déposés dans des conditions qui ne respectent pas les règles des décharges contrôlées. Les impacts sur l'environnement, non gérés, sont nombreux et peuvent concerner la pollution des sols, la pollution des eaux, etc.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Conformément à l'article R. 151-27-5° du Code de l'urbanisme, pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", les sous-destinations prévues sont les suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R*111-31 du code de l'urbanisme). Elle peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ; dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas, dans les villages de vacances classés en hébergement léger, dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme (Article R*111-32 du code de l'urbanisme). En dehors de ces emplacements, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans (Article R*111-32-1 du code de l'urbanisme).

Résidences mobiles de loisirs

Les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Article R*111-33 du code de l'urbanisme). Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ; dans les terrains de camping régulièrement créés ; dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme (Article R*111-34 du code de l'urbanisme). Elles ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Stationnement des caravanes

Aux termes de l'article R. 443-4 du code, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'un permis de construire. La réglementation du stationnement des caravanes par le code de l'urbanisme est applicable, sur les seuls terrains privés, à toutes les caravanes, quels que soient leurs occupants, mais elle comporte quelques dispositions spéciales en faveur de ceux dont les caravanes constituent l'habitat permanent. Ainsi, alors que le stationnement d'une caravane touristique qui se prolonge au-delà de trois mois par an, consécutifs ou non, est subordonné à l'obtention d'une autorisation, et non d'un permis de construire, cette autorisation n'est exigée pour les caravanes qui constituent un habitat permanent que si le stationnement de plus de trois mois est continu, comme le précise l'article R. 443-4 du code de l'urbanisme. Il en résulte que toute occupation d'un terrain par une à six caravanes au plus, considérée comme un stationnement isolé dans la mesure où elle ne nécessite pas un aménagement spécial du terrain soumis à l'autorisation prévue par l'article R. 443-7, ne peut se prolonger au-delà de trois mois sans avoir donné lieu à autorisation de stationnement.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Emplacement réservé

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-V, le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Les emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-V° du Code de l'urbanisme sont présentés dans le document annexe **5.7.A-Emplacements réservés**. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain

Construction

Cette notion désigne toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire (selon les dispositions de l'article L 421-1 et R 421-1 du code de l'urbanisme).

Nouvelle construction

Toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés faisant l'objet d'un permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable devant obligatoirement être soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France du département du Val d'Oise.

Construction existantes

Edifications, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, existants à la date d'approbation du PLU.

Destination des constructions

La destination des bâtiments autorisés, qui concerne le droit de l'urbanisme, correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande de permis de construire. L'usage des bâtiments correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi un immeuble est utilisé. Il correspond à une prérogative du Code de la construction et de

l'habitation destinée à éviter que ne disparaissent, dans certaines communes, les bâtiments d'habitation au profit d'autres usages. Ainsi et conformément aux dispositions de l'article R.151-27, la nomenclature des destinations des constructions autorisée dans le cadre d'un PLU est :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sous –destinations des constructions

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce 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, cinéma ;
- 4° Pour la destination " 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, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Exploitation agricole

Dans le recensement agricole, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Ce seuil a été défini de la façon suivante :

- une superficie agricole utilisée au moins égale à un hectare ;
- ou une superficie en cultures spécialisées au moins égale à 20 ares ;
- ou une activité suffisante de production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production.

Exploitation forestière

Cette division comprend la production de bois brut, ainsi que l'extraction et la cueillette de produits forestiers autres que du bois et poussant à l'état sauvage. Au delà de la production de grumes (abattage et débardage), l'exploitation forestière conduit à des produits peu transformés comme le bois de chauffage, le charbon de bois ou le bois utilisé sous une forme brute (bois de mine, bois de trituration, etc.). Ces activités peuvent être effectuées dans des forêts naturelles ou dans des plantations.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les hébergements de fonction et de service. Les logements sont situés dans l'un des types de construction suivants :

- bâtiment d'habitation d'un seul logement, isolé ;
- bâtiment d'habitation d'un seul logement, jumelé, en bande ou groupé de toute autre façon ;
- bâtiment d'habitation de deux logements ou plus ;
- bâtiment à usage autre que d'habitation ;
- construction provisoire.

Logement (ou hébergement)

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les résidences principales, qui correspondent aux logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage,
- les résidences secondaires, qui correspondent aux logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.
- les logements occasionnels, qui correspondent aux logements ou aux pièces indépendantes utilisées occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.
- les logements vacants, qui correspondent aux logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Commerce et activité de service

Conformément à l'article R. 151-27-5° du Code de l'urbanisme, pour la destination " commerce et activité de service ", les sous-destinations prévues sont les suivantes :

- o artisanat et commerce de détail,
- o restauration,
- o commerce de gros,
- o activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- o hébergement hôtelier et touristique,
- o cinéma.

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures). L'activité des intermédiaires du commerce qui mettent en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être propriétaires des produits concernés, fait partie du commerce.

Une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client. Compris dans leur sens le plus large, les services recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. C'est le sens généralement donné par les anglo-saxons au terme « services ».

Artisanat

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, « doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État ». Sous certaines conditions, les entreprises qui le souhaitent peuvent rester immatriculées au répertoire des métiers au-delà du seuil des 10 salariés (on parle de

« droit de suite »). Seules les personnes ayant la qualification requise peuvent se prévaloir auprès de leur clientèle de la qualité d'artisan ou du titre de maître artisan. Le nombre d'entreprises artisanales ne coïncide pas avec celui des artisans, car plusieurs artisans peuvent être associés au sein d'une même entreprise.

Commerce de détail

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple). La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerce interentreprise) suivie d'une activité de commerce de détail mais certains biens (biens d'équipement) ne font pas l'objet de commerce de détail.

Restauration

Cette division comprend les activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises. Le critère décisif d'appartenance à cette division est le fait que les plats soient destinés à une consommation immédiate et non le type d'établissement qui les propose. Cette division ne comprend pas : - la production de repas qui ne sont pas destinés à être consommés immédiatement ou de denrées alimentaires préparées qui ne sont pas considérées comme constituant un repas - la vente de denrées alimentaires non produites par l'unité et qui ne sont pas considérées comme constituant un repas ou la vente de repas qui ne sont pas destinés à être consommés immédiatement.

Commerce de gros

Le commerce de gros consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues. Les intermédiaires du commerce de gros mettent, quant à eux, en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être eux-mêmes propriétaires des marchandises (il s'agit des commissionnaires, courtiers, agents commerciaux, représentants non salariés, etc.). Les centrales d'achats, autres intermédiaires du commerce, peuvent, quant à elles, être propriétaires des marchandises, qu'elles cèdent alors à leurs adhérents et à leurs affiliés pour une marge de commerce très faible. Presque tous les biens peuvent donner lieu à un commerce de gros mais seuls certains d'entre eux sont commercialisés au détail (commerce de détail).

Hébergement hôtelier et touristique

On entend par hébergement touristique toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges...). Les hôtels sont classés ou homologués tourisme par arrêté préfectoral après délibération de la commission départementale d'action touristique. Ils sont classés en six catégories, de 0 à 5 étoiles, en fonction de leur confort, de leur équipement et de leurs services. Les critères de classement sont stricts et ont été définis par arrêté du 14 février 1986. Pour être qualifié d'« hôtel de tourisme », un établissement hôtelier doit comporter au moins 5 chambres. La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping). Les résidences de tourisme classées le sont selon les nouvelles normes Atout France en vigueur depuis juillet 2012. Elles sont classées de 1 à 5 étoiles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à l'article R. 151-27-5° du Code de l'urbanisme, pour la destination " Equipements d'intérêt collectif et services publics ", les sous-destinations prévues sont les suivantes :

- 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,
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Conformément à l'article R. 151-27-5° du Code de l'urbanisme, pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", les sous-destinations prévues sont les suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction).

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire).

Industrie

En première approximation, relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché. Une distinction est généralement établie entre l'industrie manufacturière et les industries d'extraction mais le contour précis de l'industrie dans chaque opération statistique est donné par la liste des items retenus de la nomenclature économique à laquelle cette opération se réfère (NAF, NES, NA...). Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Bureau

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux. Espace couvert ou non couvert non affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté au stockage des marchandises non proposées à la vente et à la circulation du personnels. Sont compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public et servant à l'entreposage.

Rénovation énergétique

Les travaux de rénovation énergétique visent à diminuer la consommation d'énergie d'un bâtiment en améliorant l'isolation thermique des façades et de la toiture et/ou à optimiser les performances énergétiques d'un bâtiment en installant de nouveaux équipements adaptés. La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées ou obsolètes. Le plus souvent il s'agit d'une construction neuve après démolition totale. Cette démolition fait différer la rénovation de la restauration, remise en l'état initial, et de la réhabilitation, qui a pour but de rouvrir un lieu fermé, ou ouvert mais pas aux normes les plus récentes. Une rénovation fait parfois partie d'un plan de reconversion ou de restructuration.

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat permet d'accompagner les ménages dans leur projet de travaux de rénovation énergétique. Des aides financières adaptées à chaque situation sont mises en place. Les collectivités sont également mobilisées et incitées à participer au club des initiatives locales pour la rénovation énergétique.

Extension limitée

Le qualificatif juridique d'extension ayant été refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté, l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Ainsi, il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une seule et même construction dans la limite de l'emprise au sol de constructibilité autorisée. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, suivants :

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

Emprise au sol de constructibilité maximale

L'emprise au sol de constructibilité maximale correspond à l'emprise au sol de la construction à la surface de terrain prise pour référence à ne pas dépasser sur le territoire communal en fonction des zones identifiées par le PLU. Elle est de 70% en zone UA, 40% en zone UB, 95% en zone UC, 40% en zone A et 15% en zone N.

Surélévation

Surélever un immeuble, une maison ou sa toiture, c'est l'élever d'un ou plusieurs niveaux. On parle également d'exhaussement. Contrairement à l'extension en plan, l'élévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. Elle s'avère souvent l'unique solution en milieu urbain compte tenu de la petite taille, de l'étroitesse des terrains et de la valeur intrinsèque du bâtiment existant. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière. Surélever un immeuble ou une maison permet :

- o D'abonder dans le sens de la densification urbaine et de la lutte contre l'étalement urbain¹. La densification est un axe du développement durable des villes, elle est inscrite dans le projet de loi du Grenelle 2.
- o De profiter de cette surélévation pour installer en façade ou en couverture du niveau complémentaire des dispositifs de production d'énergie renouvelable de type éolienne ou panneaux solaires ou photovoltaïques. L'énergie produite venant en déduction de l'énergie consommée par le propriétaire ou l'ensemble des copropriétaires.
- o Financer des travaux de réhabilitation ou d'amélioration de l'efficacité énergétique dans des bâtiments du parc ancien. Les copropriétés peuvent par exemple vendre des droits à construire à un promoteur spécialisé afin de financer des travaux (ascenseurs, isolation thermique, changement des menuiseries, chaudière, ...).

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, suivants :

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction ou « hauteur plafond » est la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions sur le territoire communal en fonction des zones identifiées par le PLU.

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. En opposition à une extension, l'annexe est non contiguë à la construction principale, elle n'est affectée ni à l'exploitation agricole et forestière ; ni à l'habitation ; ni au commerce et activités de service ; ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ainsi, l'annexe ne peut être occupée à titre d'habitation ou d'occupation permanente. La superficie de ces constructions doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal et ne pas excéder une surface plancher créée de 20m² ; sauf dérogation de l'administration compétente. Seront notamment considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que: réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscine, etc... Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, suivants :

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

Clôtures

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Changement de destination

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16, les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations

- La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de

canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

Affouillement des sols

Par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Exhaussement des sols

Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Ce Remblaiement de terrain doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Réhabilitation

Dans le domaine de l'architecture, la réhabilitation consiste à garder l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur en optimisant les performances énergétiques.

Restauration

Peut également être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Logement intermédiaire

A mi chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire doit permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché. Les logements dits « intermédiaires », se caractérisent soit par un niveau de loyers situé entre ceux du parc social et ceux du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché. C'est une ordonnance, présentée le 19 février 2014, qui a créé le statut du logement intermédiaire. Le logement intermédiaire, en location ou en accession, se définit selon trois conditions :

- être situé dans une zone tendue : le logement doit être construit dans une zone où il est difficile de se loger, répondant ainsi à une vraie demande. Ces zones dites tendues sont définies par la loi.
- il fait l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie d'un engagement de pratique des prix modérés ;
- il est destiné aux classes moyennes, c'est-à-dire situées sous un plafond de ressources, qui sera identique à celui des locataires du dispositif de soutien à l'investissement locatif ;
- son prix ou son loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret. Pour les logements locatifs, le plafond de loyer sera identique à celui du dispositif de soutien à l'investissement locatif.

Articles 3 et 4 – Superficie minimale des terrains constructibles et coefficient d'occupation des sols (COS)

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre

sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Article 5 – Emprise au sol

Emprise au sol des constructions

S'exprimant sous forme de coefficient en %, l'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Elle désigne la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain de référence. Autrement dit, elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence. L'emprise au sol de constructibilité maximale est de 70% en zone UA, 40% en zone UB, 95% en zone UC, 40% en zone A et 15% en zone N.

Terrain de référence (ou unité foncière)

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Article 6 – Hauteur maximale des constructions

Hauteur

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).

Terrain naturel

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue. Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction, accessible ou non, dont la pente est inférieure à 10%. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises publiques

Domaine public.

Façade principale des constructions

Face extérieure d'un bâtiment faisant face aux voies et emprises publiques, comprenant ou non des ouvertures, située soit à l'alignement, soit à la limite qui s'y substitue ou soit en retrait de l'alignement et généralement visible depuis le domaine public.

Alignement

L'alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

Limite qui s'y substitue

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.

Article 8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative

Limite séparant deux unités foncières distinctes. Les limites séparatives sont classées en deux catégories:

- les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain, qui peuvent séparer deux parcelles en intérieur d'îlot, mais qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Façade latérale et postérieure des constructions

Face extérieure d'un bâtiment faisant face aux limites séparatives, comprenant ou non des ouvertures, située soit sur une ou plusieurs limites séparatives ou soit en retrait des limites séparatives.

Vues (ou Baies)

Les vues ou les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Ainsi, elles correspondent essentiellement aux ouvertures pratiquées dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des pièces de la construction.

Article 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Construction contiguë

Les constructions contiguës sont des constructions qui se touchent, mais qui disposent de leur propre mur porteur. Elle intègre, les constructions mitoyennes qui sont des constructions possédant un mur en commun. Des constructions non contiguës sont des constructions pouvant être peu éloignées l'une de l'autre, mais qui ne se touchent pas.

Article 10 – Aspect extérieur

Acrotère

Terme d'architecture grecque ; ornement placé au sommet ou aux extrémités d'un fronton.

Fleuron

Ornement figurant une feuille ou une fleur.

Huisserie

Structure fixe en bois ou en métal constituant les piédroits (montants) et le couronnement d'une porte ou d'une fenêtre.

Linteau

Bloc de pierre, bois ou métal couvrant une porte ou une fenêtre et servant de soutien au mur. Il peut servir de base à un tympan.

Moellon

Petite pierre peu ou pas du tout taillée.

Châssis de toit : Fenêtre percée en toiture pratiquée dans le sens de la pente – également « fenêtre de toit ».

Lucarnes

Ouverture en saillie percée en toiture afin d'assurer un apport lumineux dans les combles.

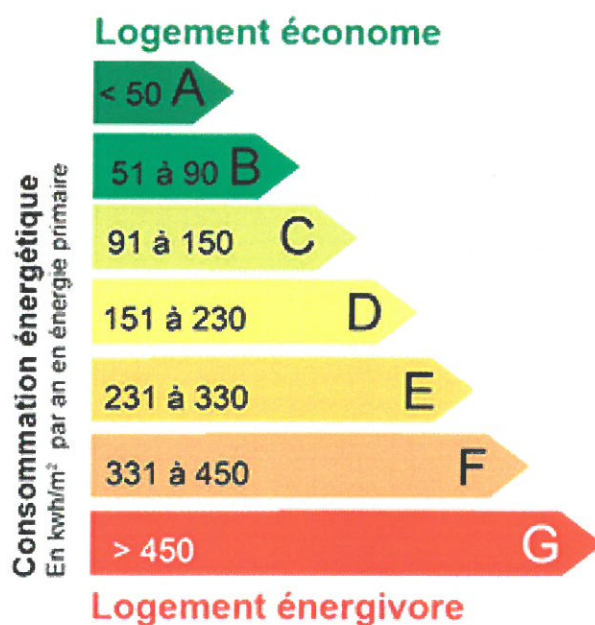
Article 11 – Performances énergétiques

Le plan d'investissement pour le logement a été présenté par le Président de la République le 21 mars 2013. Il décline notamment le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), plan d'actions de l'Etat mis en place pour atteindre l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés. Ces objectifs ambitieux de rénovation énergétique du parc résidentiel permettent de répondre à des enjeux :

- * **environnementaux** car la rénovation énergétique de l'habitat contribue à l'atteinte de l'objectif de diminution de 38% des consommations d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020 ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- * **économiques**, le secteur de la rénovation énergétique constituant un puissant levier de création d'emplois locaux, non délocalisables ;
- * **sociaux** par la réduction de la précarité énergétique, améliorant ainsi le pouvoir d'achat des ménages modestes.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, sur les plans quantitatifs et qualitatifs, le « plan de rénovation énergétique de l'habitat » s'articule autour des trois volets d'actions complémentaires suivants :

- * **enclencher la décision de rénovation**, en accompagnant et conseillant les particuliers ;
- * **de financer la rénovation**, en apportant des aides, des outils et des solutions innovantes ;
- * **de mobiliser les professionnels** pour garantir la meilleure qualité possible des rénovations.



Article 12 – Espaces libres et plantations

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction, à l'exception des aires de jeux et de loisirs et de plantations ou jardins d'agrément.

Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres sont améliorées pour inciter, dans une perspective de développement durable, à la qualité de ces espaces et privilégier les aménagements paysagers en pleine terre afin de lutter contre la tendance à l'imperméabilisation des sols. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à la consolidation des équipements collectifs et de services publics ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Arbre de haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 3m et atteignant une hauteur minimum de 7m à l'âge adulte.

Revêtement écologique

Revêtement ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettant notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Article 13 – Stationnement

Le PLU dresse un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions des articles L.151-30 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

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.

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article 14 – Conditions de desserte des terrains par les voies et accès

Voies publiques ou privées de desserte

Que ces voies soient de statut public ou privé, il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès. Les voies publiques ou privées constituent la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur la parcelle depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Article 15 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Réseaux

Cette expression désigne la voirie proprement dite, mais également les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et d'éclairage public, de gaz et de téléphone, et ceux liés aux communications électroniques.

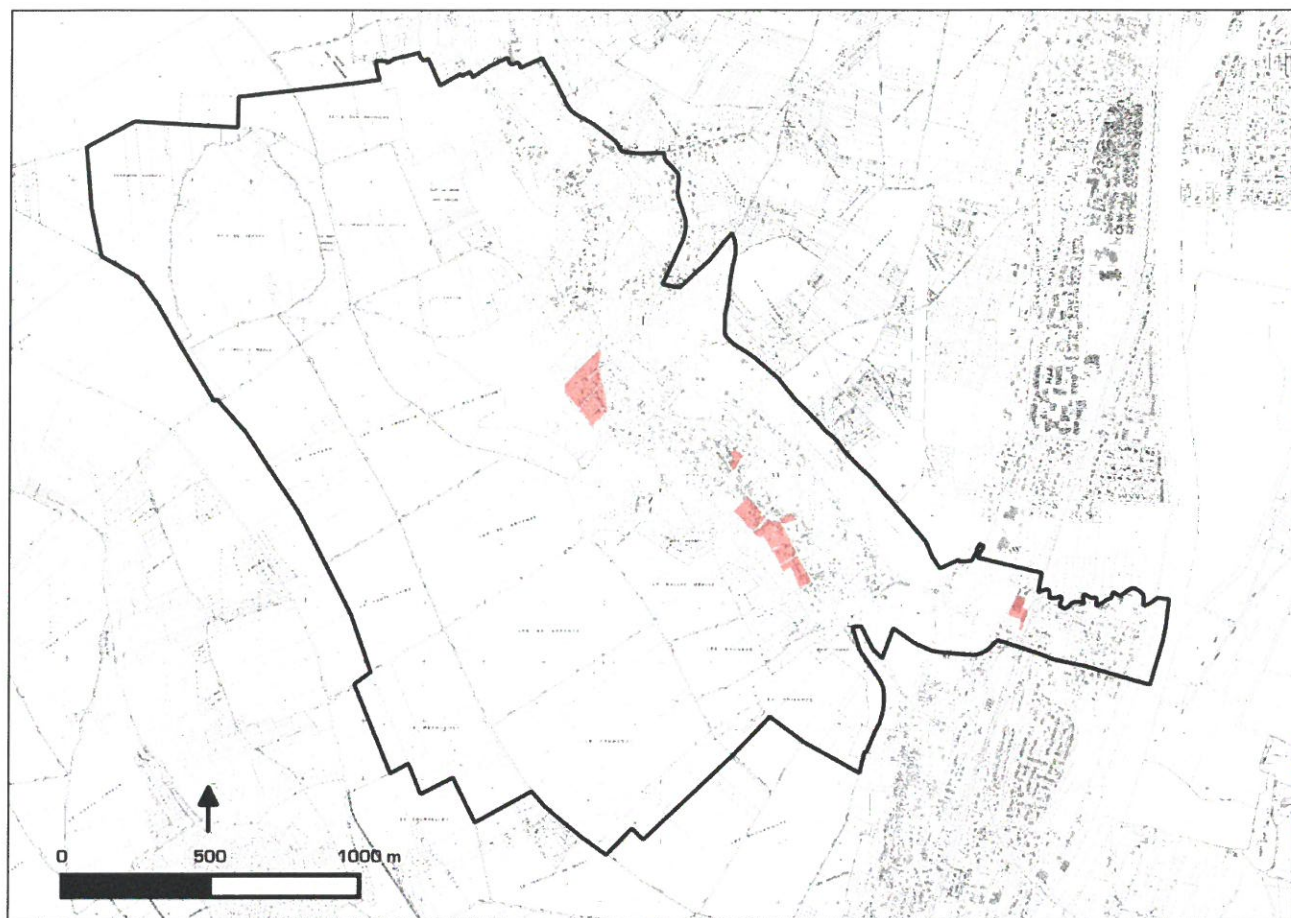
Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Une fibre optique est un fil en verre ou en plastique très fin qui a la propriété d'être un conducteur de la lumière et sert dans la transmission de données et de lumière. Elle offre un débit d'information nettement supérieur à celui des câbles coaxiaux et peut servir de support à un réseau « large bande » par lequel transitent aussi bien la télévision, le téléphone, la visioconférence ou les données informatiques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017



5.2.1. REGLEMENT DES ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES (UA, UAa et UAb)

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
- Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN

SOMMAIRE

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS	4
TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UA, UAA ET UAB)	7
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	8
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	13
ARTICLE UA3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	13
ARTICLE UA4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	13
ARTICLE UA5 - EMPRISE AU SOL	13
ARTICLE UA6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	17
ARTICLE UA9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	18
ARTICLE UA10 - ASPECT EXTERIEUR	20
ARTICLE UA11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	23
ARTICLE UA12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	24
ARTICLE UA13 – STATIONNEMENT	25

ARTICLE UA14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	27
ARTICLE UA15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	28
ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	29

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 cm²). 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 II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UA, UAa et UAb)

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines constructibles (UA), (UAa) et (UAb), 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 (UA), (UAa) et (UAb) 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 L.151-35-4° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles (UAa) et (UAb) sont des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un minimum de 25% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires de type PLS définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. A cet égard, les zones urbaines (UAa) et (UAb) font l'objet de dispositions particulières aux articles 2 et 6 du règlement.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine constructible (UAb) est un secteur dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. A ce titre, la zone urbaine (UAb) fait l'objet de dispositions particulières aux articles 2 et 6 du règlement.

Conformément à l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles (UA), (UAa) et (UAb) comprennent 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.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles (UA), (UAa) et (UAb) comprennent 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-Eléments architecturaux et 5.6.A-Eléments de la trame verte et de la trame bleue). Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-35I-2° du Code de l'urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles (UA), (UAa) et (UAb) comprennent 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 (UA), (UAa) et (UAb) 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 UA1 - 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.151-23 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.151-23 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 UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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.151-23 ;
- **Les travaux d'extension limitée des constructions existantes,** à condition qu'ils respectent l'emprise au sol maximale de constructibilité autorisée par l'article UA4, 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 UA6, 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 20m² 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.151-23

- **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.151-23 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.151-23 du code de l'Urbanisme**, à condition de réaliser un nouvel accès pour des nouvelles constructions destinées à l'habitation comprenant au moins deux logements ;
- **Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.151-23 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.151-23**, 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.151-23 du Code de l'Urbanisme ne doit pas être entravée.**

Dispositions particulières applicables en sus à la zone UAa

- La démolition des constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme, à condition de prendre en compte le risque potentiel de pollution des sols et sous-sols ;
- La réalisation d'un programme de nouvelles constructions à usage d'habitation et comprenant au minimum 16 logements. En cas de réalisation d'un programme de nouveaux logements, un minimum de 25% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires de type PLS définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est soumise à la condition :
 - que les nouvelles constructions bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique à créer parcelle n°25 et rejoignant l'Avenue de la Gare,
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants,
 - qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement,
 - qu'elles respectent les prescriptions fixées en zone turquoise du PPRI de la Vallée de l'Oise ;
- Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Gare.**

Dispositions particulières applicables en sus à la zone UAb

- La réalisation d'un programme de nouvelles constructions à usage d'habitation et comprenant au minimum 16 logements. En cas de réalisation d'un programme de 16 logements, un minimum de 25% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires de type PLS définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est soumise à la condition :
 - que les nouvelles constructions bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique à créer entre la rue de la Croix Boissière et la Grande Rue,
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants,
 - qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- Tout projet de construction, d'installation, d'ouvrage, d'extension et d'annexe autorisés doit être compatible avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur du Centre-Bourg.**

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UA3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

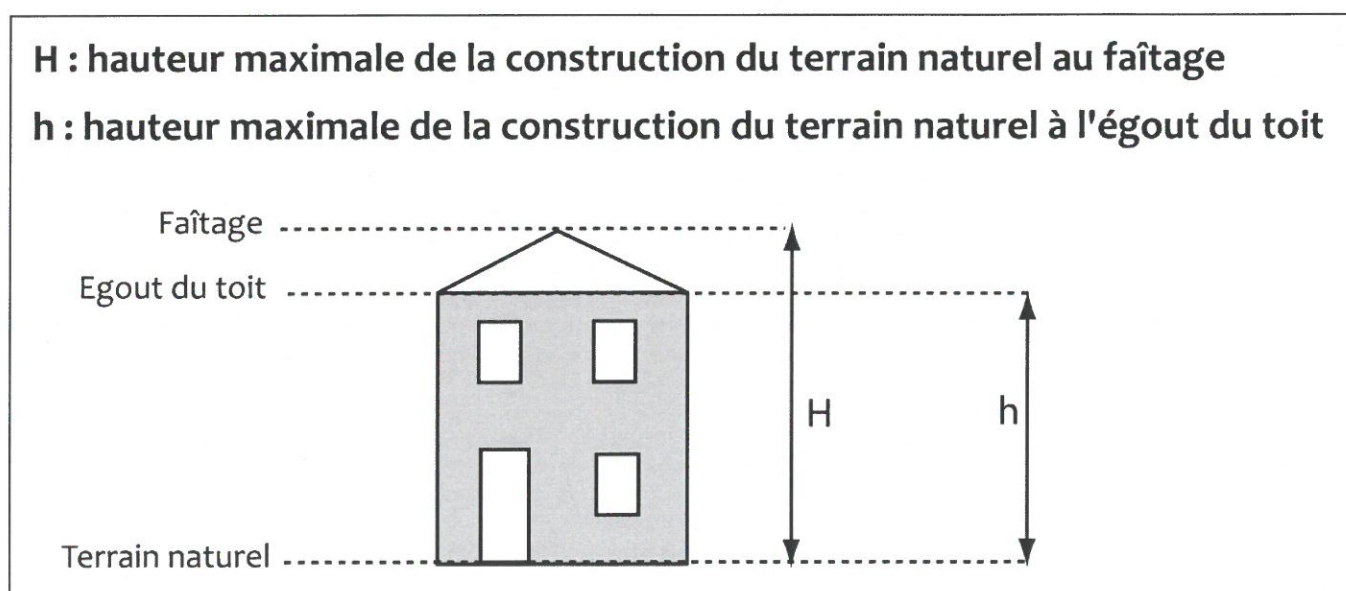
Non règlementé.

ARTICLE UA5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées en zone UA ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA6 - 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).



Dispositions générales aux zones urbaines UA

a) **La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux (R+1).

b) **Après surélévation, la hauteur des constructions existantes ne peut excéder 7 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux (R+1).

c) 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.

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.

Dispositions particulières applicables en sus à la zone urbaine UAa

La hauteur maximale des nouvelles constructions devant répondre aux objectifs de mixité sociale est fixée à 10 mètres du terrain naturel au faîtage avec un maximum de trois niveaux (R+2).

Dispositions particulières applicables en sus à la zone urbaine UAb

La hauteur maximale des nouvelles constructions devant répondre aux objectifs de mixité sociale est fixée à 8,5 mètres du terrain naturel au faîtage avec un maximum de trois niveaux (R+2).

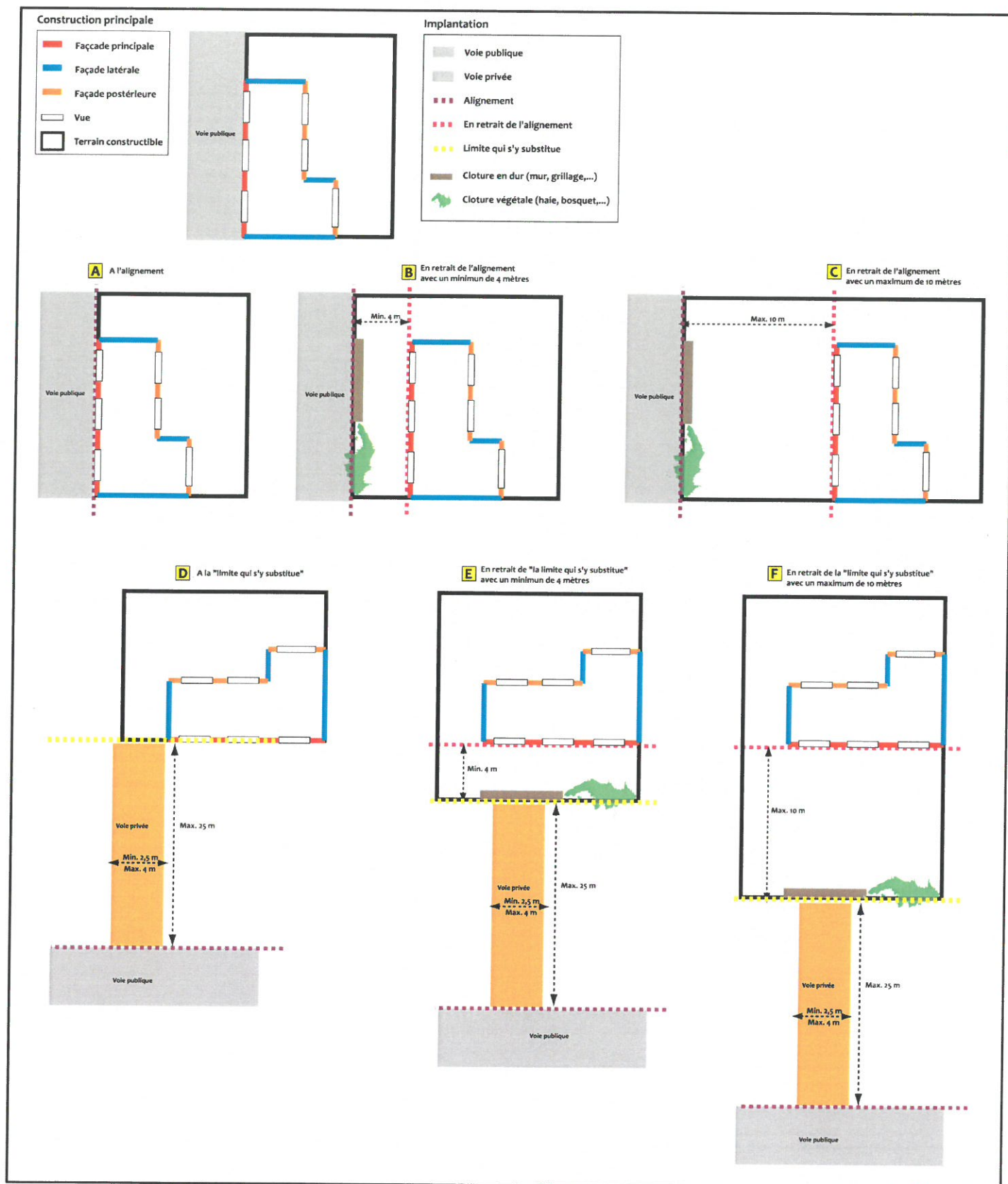
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 autorisées, 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.151-19;

- 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 la limite de la voie ou passage privé qui dessert le terrain.

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 UA8 - 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**, en respectant les marges d'isolement et 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.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être également à 4 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 4 mètres.

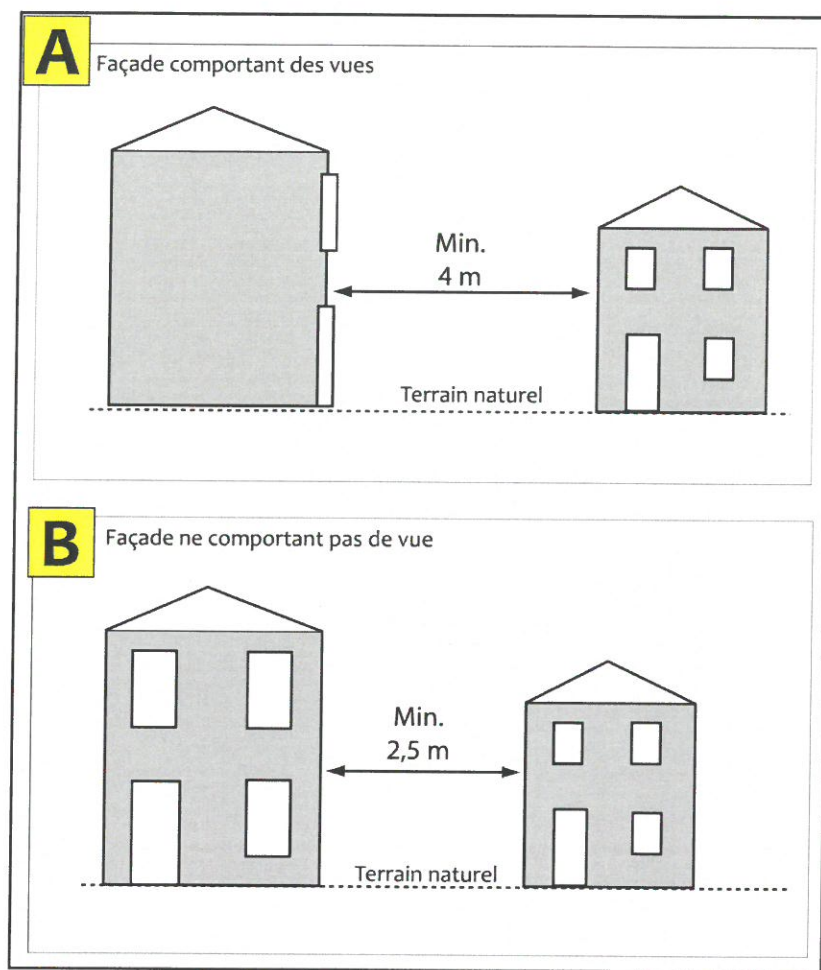
Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes si l'emprise totale ne dépasse pas 10 m².

ARTICLE UA9 - 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 15m².



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 UA10 - 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 faîtage 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 faîtage, 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 ravalement 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 crépées 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 (perçement d'une fenêtre ou d'une porte),
- soit plus larges que hautes (perçement 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.151-19 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 UA11 – 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 UA10, 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 UA12 - 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 100m² 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 30% 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 UA13 – 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 UA12).
- 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 m² de surface de plancher créée, avec un minimum d'1 place de stationnement 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 m² 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 m² 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 m² 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 1,5m² pour 100m² 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 UA14 : 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 25 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 UA15 - 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 (débouillage 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.

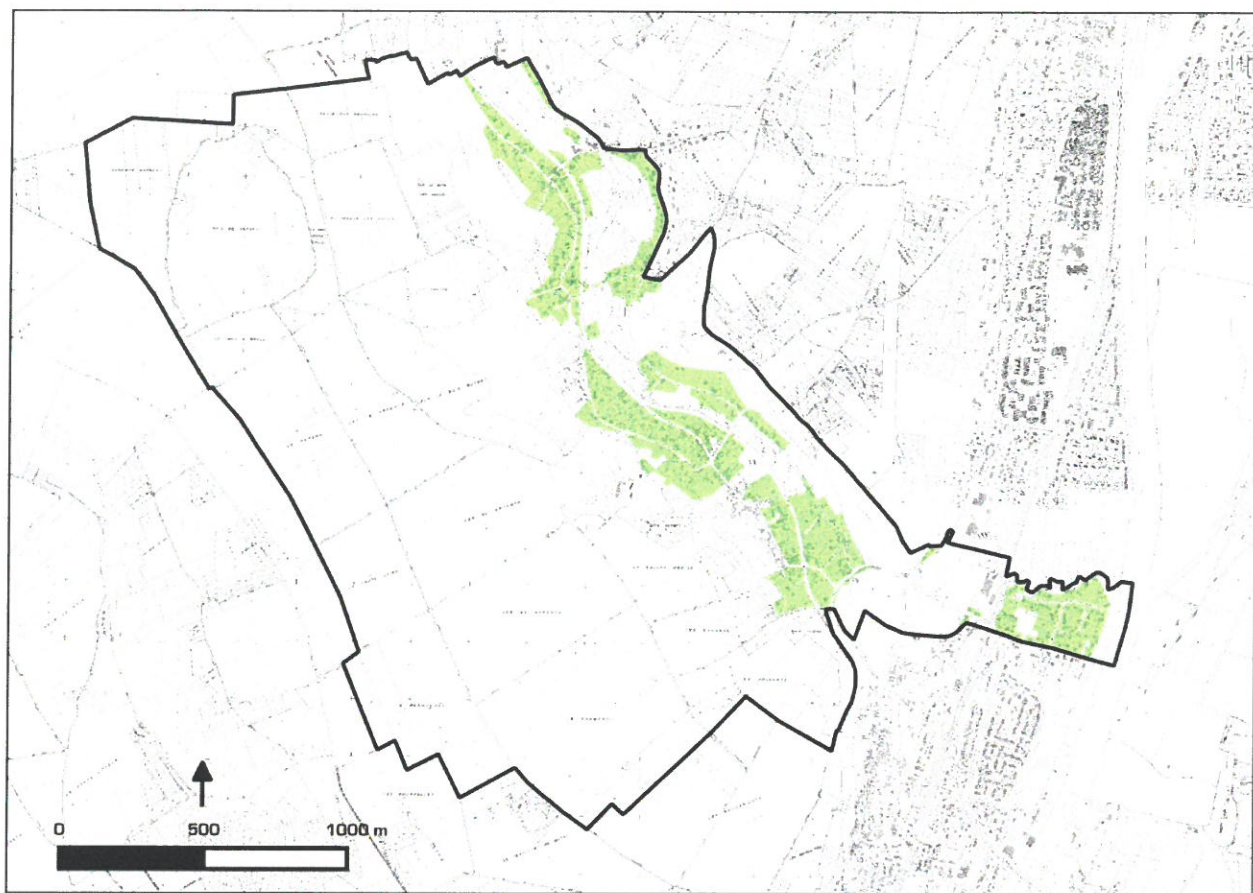
ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

- **habitation** (logement ou hébergement),
- **commerces et activités de service** (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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017



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
- Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN

SOMMAIRE

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS	4
TITRE III - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UB)	7
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	8
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	12
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	16
ARTICLE UB9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE UB10 - ASPECT EXTERIEUR	19
ARTICLE UB11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	22
ARTICLE UB12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	23
ARTICLE UB13 – STATIONNEMENT	24

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

26

ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	26
ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	27
ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	28

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 cm²). 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.151-23 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-Eléments architecturaux et 5.6.A-Eléments de la trame verte et de la trame bleue). Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

Conformément à l'article L.151-38 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.151-19 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.151-23 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 UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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.151-19 ;

- **Les travaux d'extension limitée des constructions existantes**, à condition qu'ils respectent l'emprise au sol maximale de constructibilité autorisée par l'article UB4, 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 20m² 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.151-19

- **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.151-19 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.151-19 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.151-19 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.151-19**, 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.151-19 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

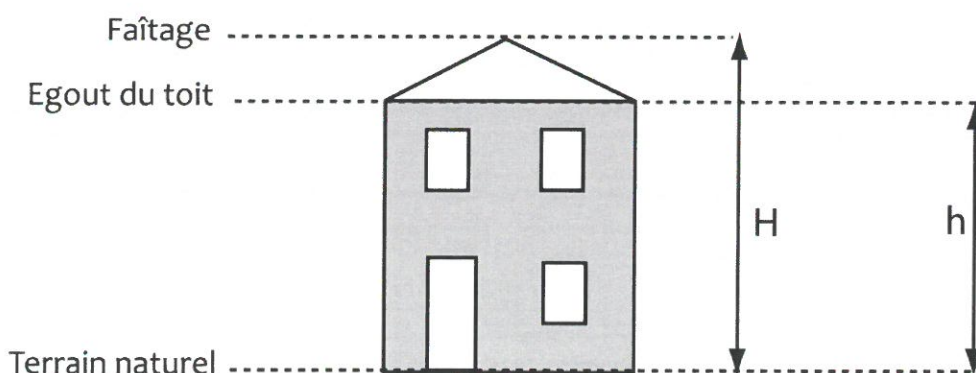
L'emprise au sol des constructions autorisées en zone UB ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

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).

H : hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

h : hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit



a) **La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux (R+1).

b) **Après surélévation, la hauteur des constructions existantes ne peut excéder 7 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux (R+1).

c) 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.

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.

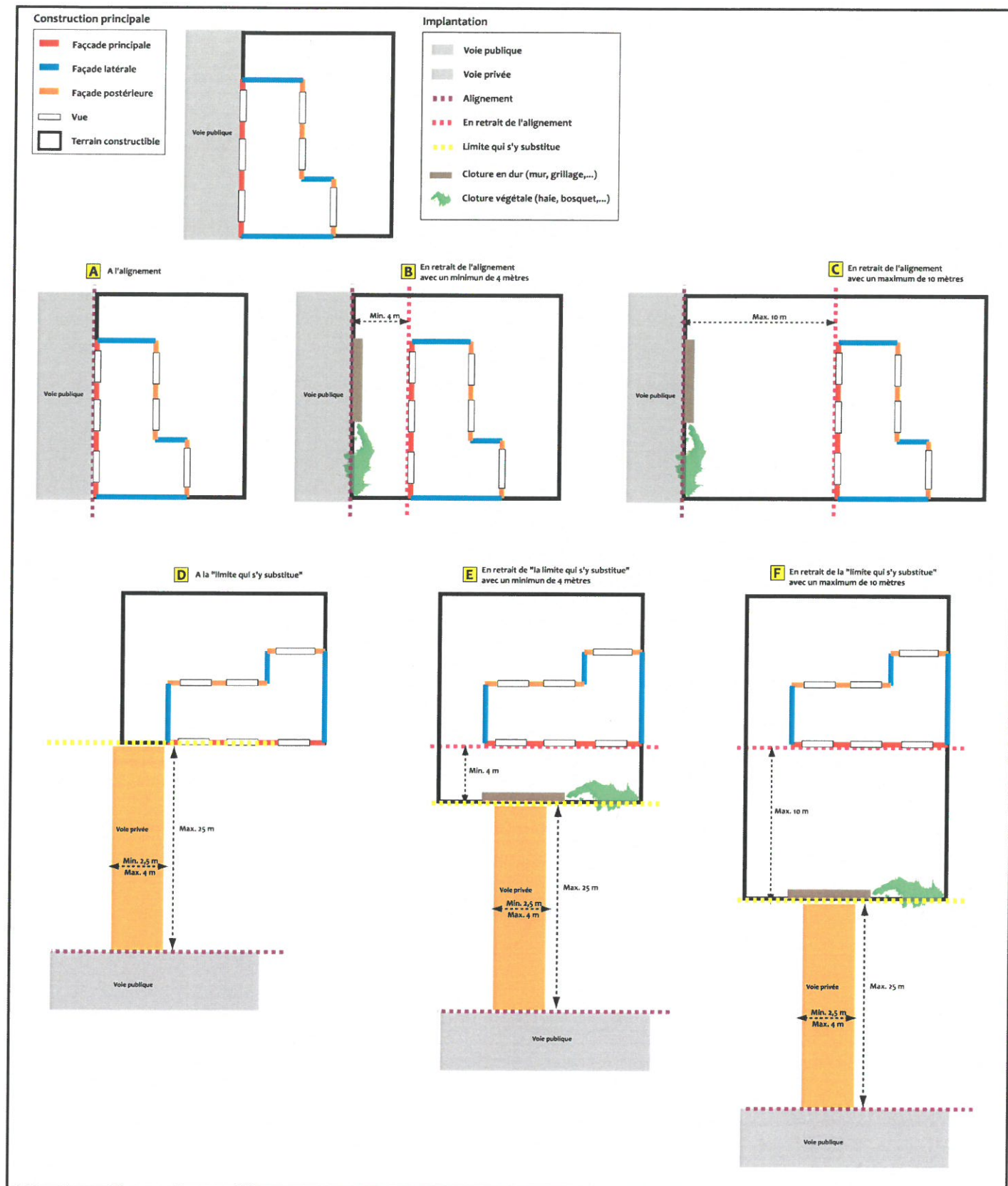
ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.151-19;

- 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 la limite de la voie ou passage privé qui dessert le terrain

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**, en respectant les marges d'isolement et 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.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être également à 4 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 4 mètres.

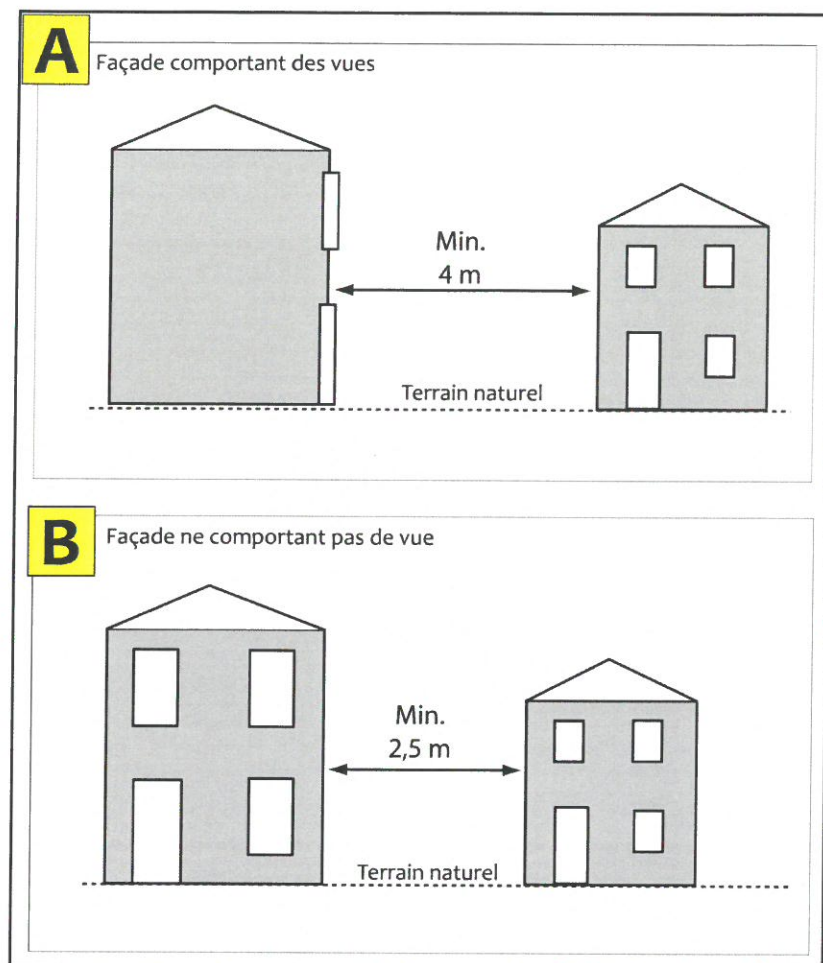
Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes si l'emprise totale ne dépasse pas 10 m².

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 15m².



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 faîtage 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 faîtage, 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 ravalement 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 crépées 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 (perçement d'une fenêtre ou d'une porte),
- soit plus larges que hautes (perçement 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.151-19 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 100m² 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 m² de surface de plancher créée, avec un minimum d'1 place de stationnement 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 m² 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 m² 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 m² 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 1,5m² pour 100m² 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 25 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.

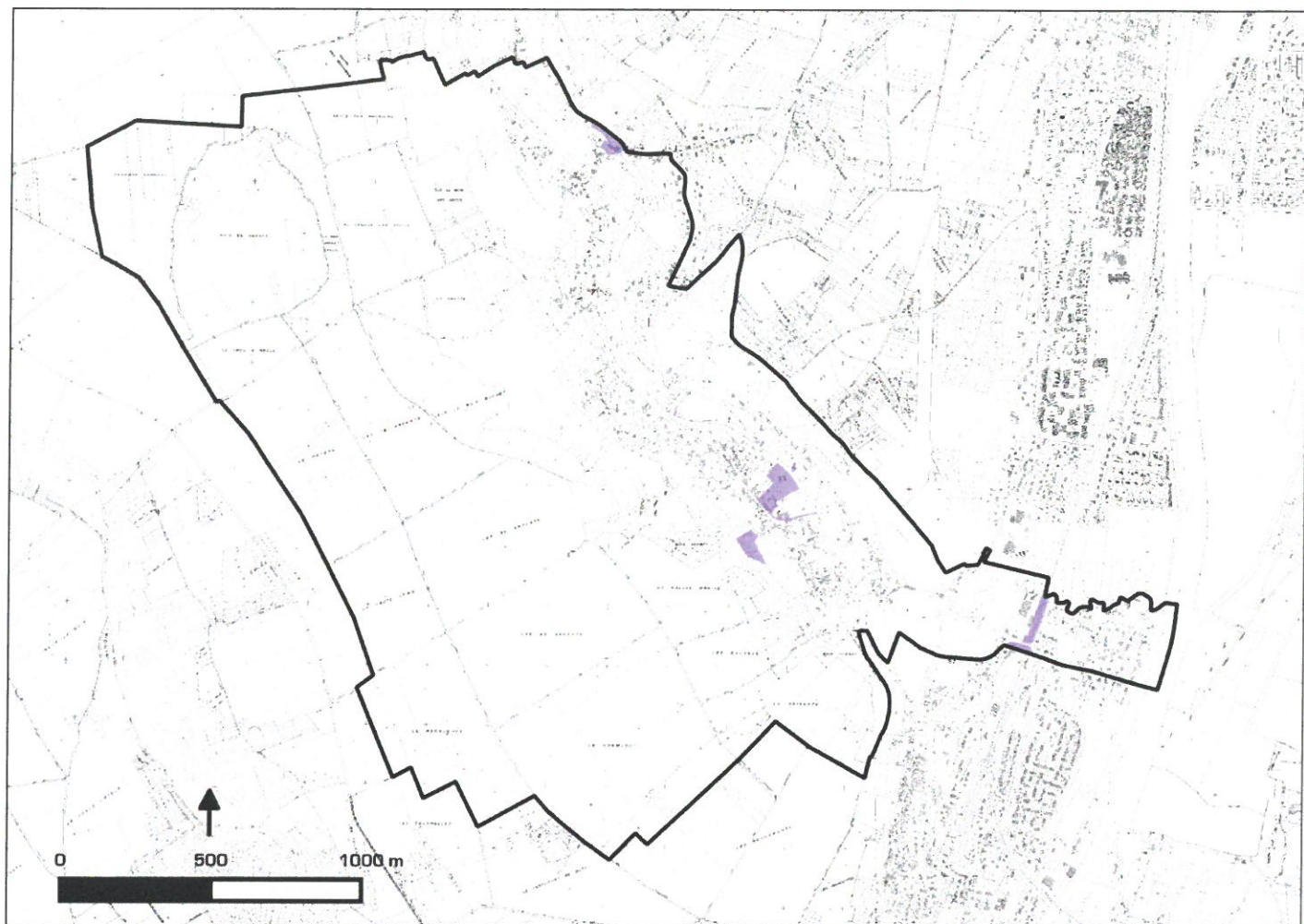
ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017



5.2.3. REGLEMENT DES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL (UC)

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
- Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN

SOMMAIRE

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS	4
TITRE IV - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UC)	7
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	8
ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	12
ARTICLE UC3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	12
ARTICLE UC4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE UC5 - EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE UC6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	14
ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	16
ARTICLE UC9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE UC10 - ASPECT EXTERIEUR	19
ARTICLE UC11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	22
ARTICLE UC12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	23
ARTICLE UC13 – STATIONNEMENT	24
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	26

ARTICLE UC14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	26
ARTICLE UC15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	27
ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	28

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 cm²). 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, concentrée 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 n'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 IV - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UC)

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines à vocation d'équipement public ou d'intérêt général (UC), 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.

En vertu des principes de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines à vocation d'équipement public ou d'intérêt général (UC) permettent la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Conformément à l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines à vocation d'équipement public ou d'intérêt général (UC) comprennent des secteurs dans lesquels l'existence du risque d'inondation 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 à vocation d'équipement public ou d'intérêt général (UC) comprennent 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-Eléments architecturaux et 5.6.A-Eléments 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 R.151-38 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines à vocation d'équipement public ou d'intérêt général (UC) comprennent 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 à vocation d'équipement public ou d'intérêt général (UC) comprennent 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 UC1 - 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 UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 à l'habitation (logement ou hébergement), à la condition que les dites habitations répondent aux besoins en logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés, 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 UC4, 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 UC6, 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 20m² 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 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 habitation** (logement ou hébergement) à la condition que les dites habitations répondent aux besoins en logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu **des équipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés,

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 R.151-23,** 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 R.151-23 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 UC3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC5 - EMPRISE AU SOL

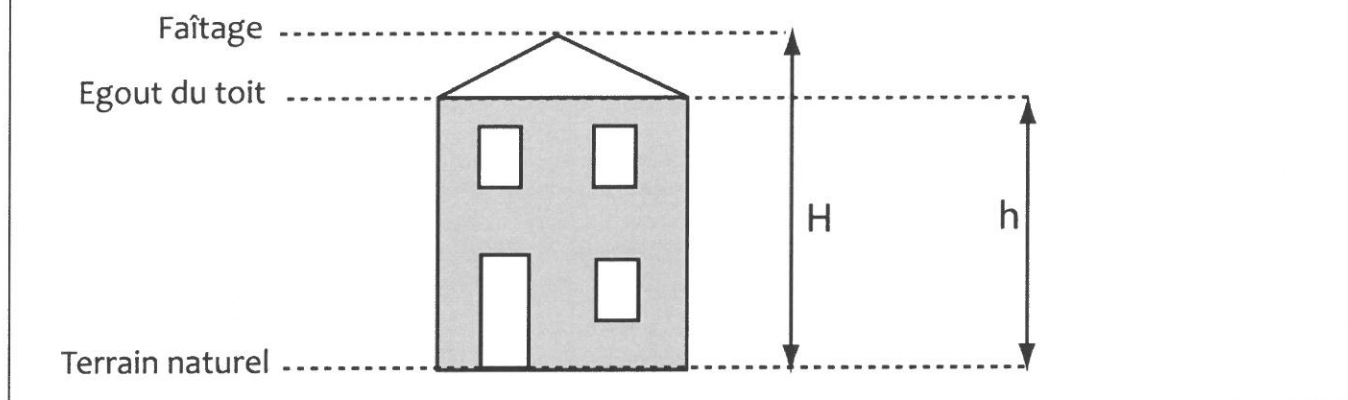
L'emprise au sol des constructions autorisées en zone UC ne doit pas excéder 95% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC6 - 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).

H : hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

h : hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit



a) **La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de trois niveaux (R+2).

b) **Après surélévation, la hauteur des constructions existantes ne peut excéder 10 mètres** du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de trois niveaux (R+2).

c) 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.

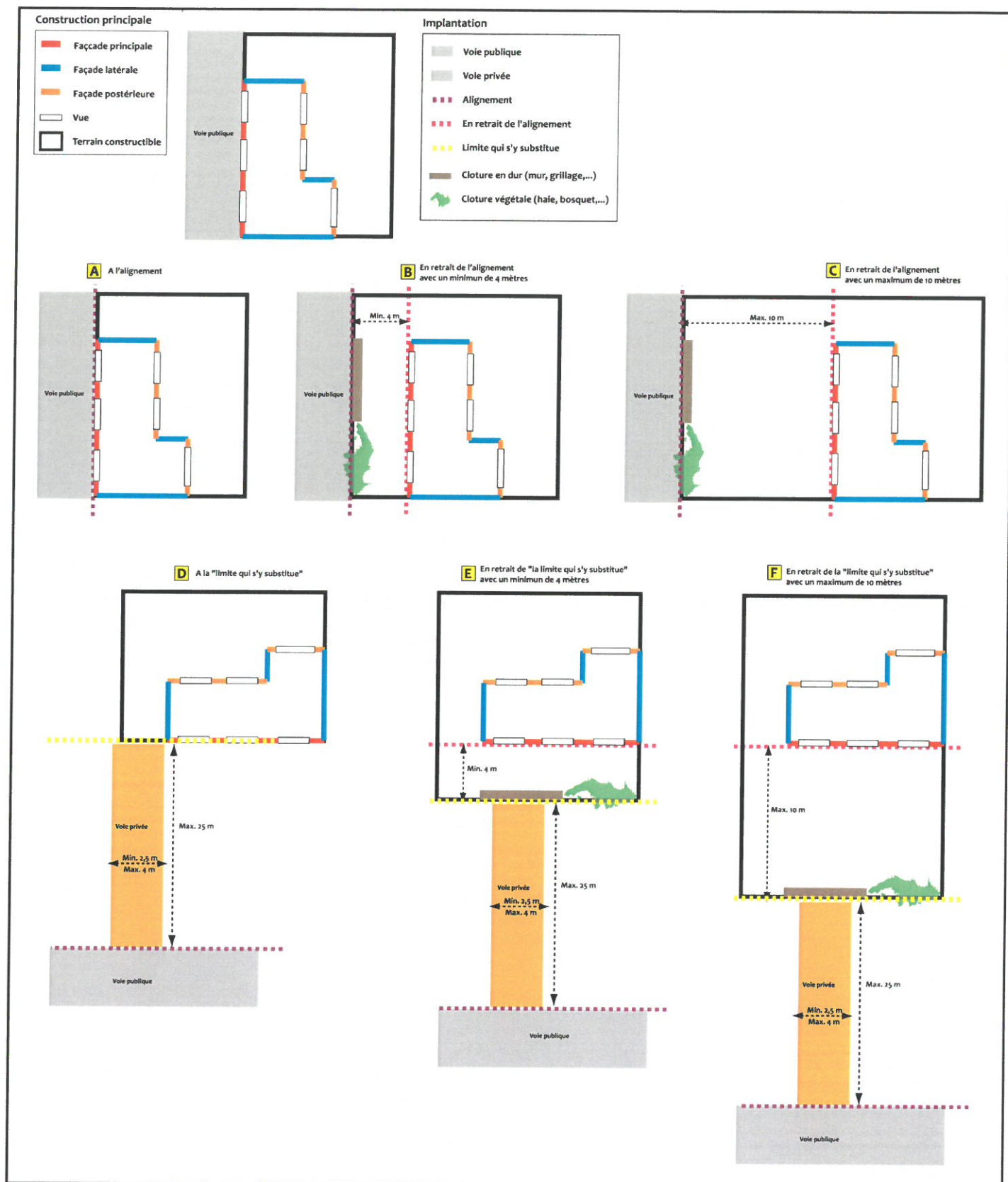
ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 R.151-19;

- 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 la limite de la voie ou passage privé qui dessert le terrain.

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 UC8 - 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**, en respectant les marges d'isolement et 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 aux équipements collectifs et services publics 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.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être également à 4 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 4 mètres.

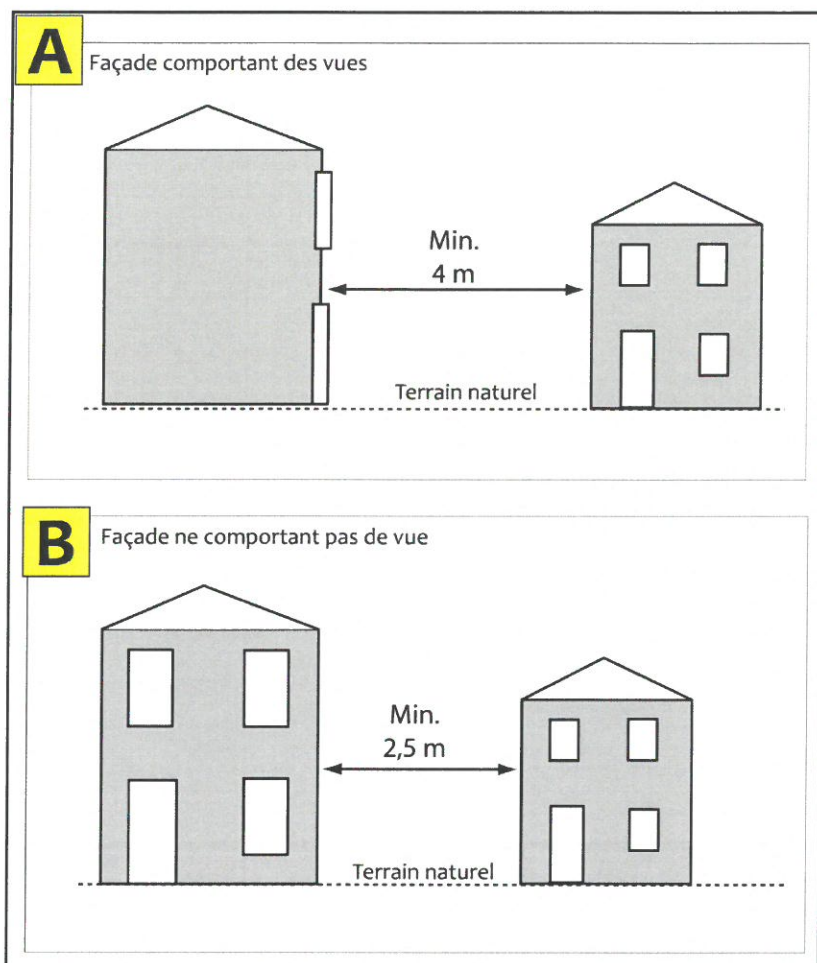
Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes si l'emprise totale ne dépasse pas 10 m².

ARTICLE UC9 - 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 15m².



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 UC10 - 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 faîtage 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 faîtage, 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 ravalement 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 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) 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 (perçement d'une vitrine).

d) Seules les enseignes indiquant la raison sociale **des 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) 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 R.151-19 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 UC11 – 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 UC10, 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 UC12 - 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 100m² 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 5% 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 UC13 – 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 UC12).
- 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 m² de surface de plancher créée, avec un minimum d'1 place de stationnement 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 m² 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 m² 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 m² 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 1,5m² pour 100m² 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 UC14 : 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 25 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 UC15 - 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 (débouillage 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.

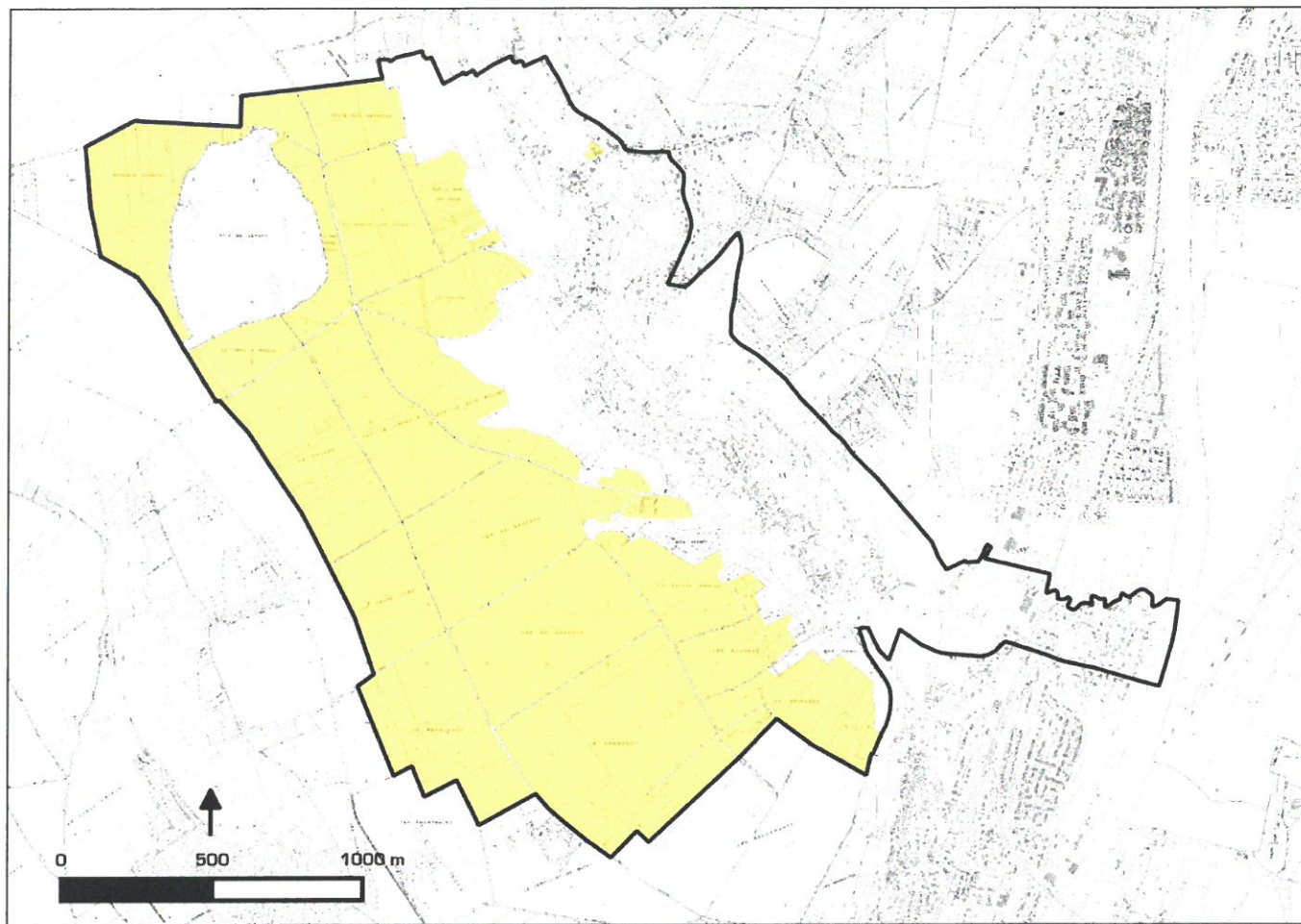
ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

- **habitation** (logement ou hébergement),
- **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).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017



5.3 REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES (A)

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
- Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN

SOMMAIRE

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS	4
TITRE V - REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES (A)	7
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	8
ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	12
ARTICLE A3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	12
ARTICLE A4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE A5 - EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE A6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	14
ARTICLE A9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	15
ARTICLE A10 - ASPECT EXTERIEUR	15
ARTICLE A11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	19
ARTICLE A12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	19
ARTICLE A13 – STATIONNEMENT	20

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

22

ARTICLE A14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

22

ARTICLE A15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

23

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

24

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 agricoles 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 cm²). 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 V - REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES (A)

Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones agricoles (A) les secteurs de la commune de Valmondois, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie dans les zones agricoles (A) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles (A) peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles (A) comprennent 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.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles (A) comprennent 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-Eléments architecturaux et 5.6.A-Eléments de la trame verte et de la trame bleue). Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles (A) comprennent 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 agricoles (A) 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 A1 - 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.151-19 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.151-23 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 ;
- A l'exception de celles admises sous-conditions particulières à l'article A2, 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 à l'exception de celles autorisées à l'article A2 ;
- Le changement de destination des constructions existantes à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 ;
- 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 A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 et installations d'activités agricoles** à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate ;
- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate ;
- **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 compromettent pas l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site et qu'ils 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 compromettent pas l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site 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.151-19 ;
- **Les travaux d'extension limitée des constructions existantes**, à condition qu'ils respectent l'emprise au sol maximale de constructibilité autorisée par l'article A4, qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site 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 A6, qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site 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 20m² de surface plancher créée, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site 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 ;
- **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 bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R.151-35

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R.151-35**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - **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 ne compromettent pas l'activité agricole, qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées en rez-de-chaussée, qu'elles bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique et qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement.

Dispositions particulières applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19

- **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.151-19 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.151-19 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.151-19 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.151-19**, 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.151-19 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 A3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A5 - EMPRISE AU SOL

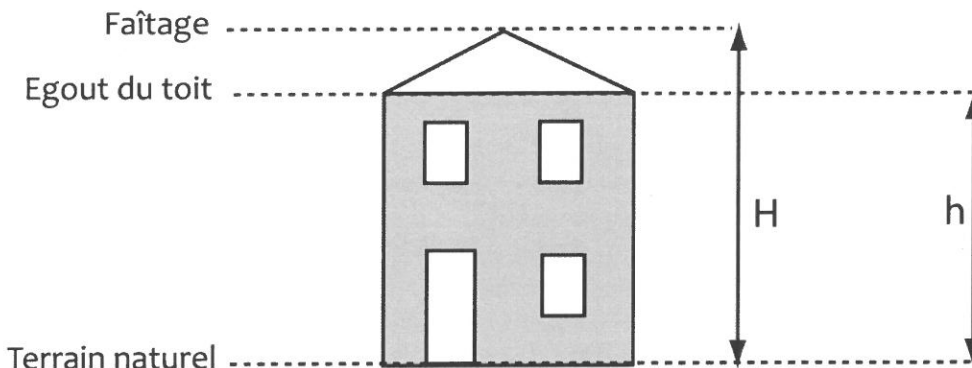
L'emprise au sol des constructions autorisées en zone A ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE A6 - 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).

H : hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

h : hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit



- a) **Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.**
- b) **La hauteur des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 7 mètres avec un maximum de deux niveaux (R+1).**
- c) **Après surélévation, la hauteur des constructions des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 7 mètres 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 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 publics ou d'intérêt général à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

ARTICLE A7 - 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* 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.151-19 ;

- en retrait de l'alignement ou en retrait de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres, 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 A8 - 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 autorisés** peuvent être implantées :

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

- en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres, 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 au minimum 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 A9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

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

ARTICLE A10 - 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 faîtage, 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) 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 ravalement 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 à l'exploitation agricole** 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 (perçement d'une fenêtre ou d'une porte),
- soit plus larges que hautes (perçement d'une vitrine).

d) **Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'exploitation agricole** 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.151-19 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.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R.151-35

a) **Les ouvertures de façade principale se rapportant aux bâtiments agricoles pouvant changer de destination 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) **et en autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, uniquement de type 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 (perçement d'une fenêtre ou d'une porte),
- soit plus larges que hautes (perçement d'une vitrine).

b) **Seules les enseignes indiquant la raison sociale des 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), **des 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 des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, uniquement de type entrepôt ou bureau**, admis dans le cadre d'un changement de destination 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.

Les dispositions prévues par le a) et le b) sont soumises à la condition que les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination ne compromettent pas l'activité agricole, qu'elles ne

portent pas atteinte à la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées en rez-de-chaussée, qu'elles bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique et qu'elles n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement.

ARTICLE A11 – 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 A10, 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 A12 - 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 100m² 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 A13 – 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 A12).
- 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 m² de surface de plancher créée, avec un minimum d'1 place de stationnement 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 m² 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 m² 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 m² 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 1,5m² pour 100m² 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 A14 : 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 25 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 A15 - 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 (débouillage 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.

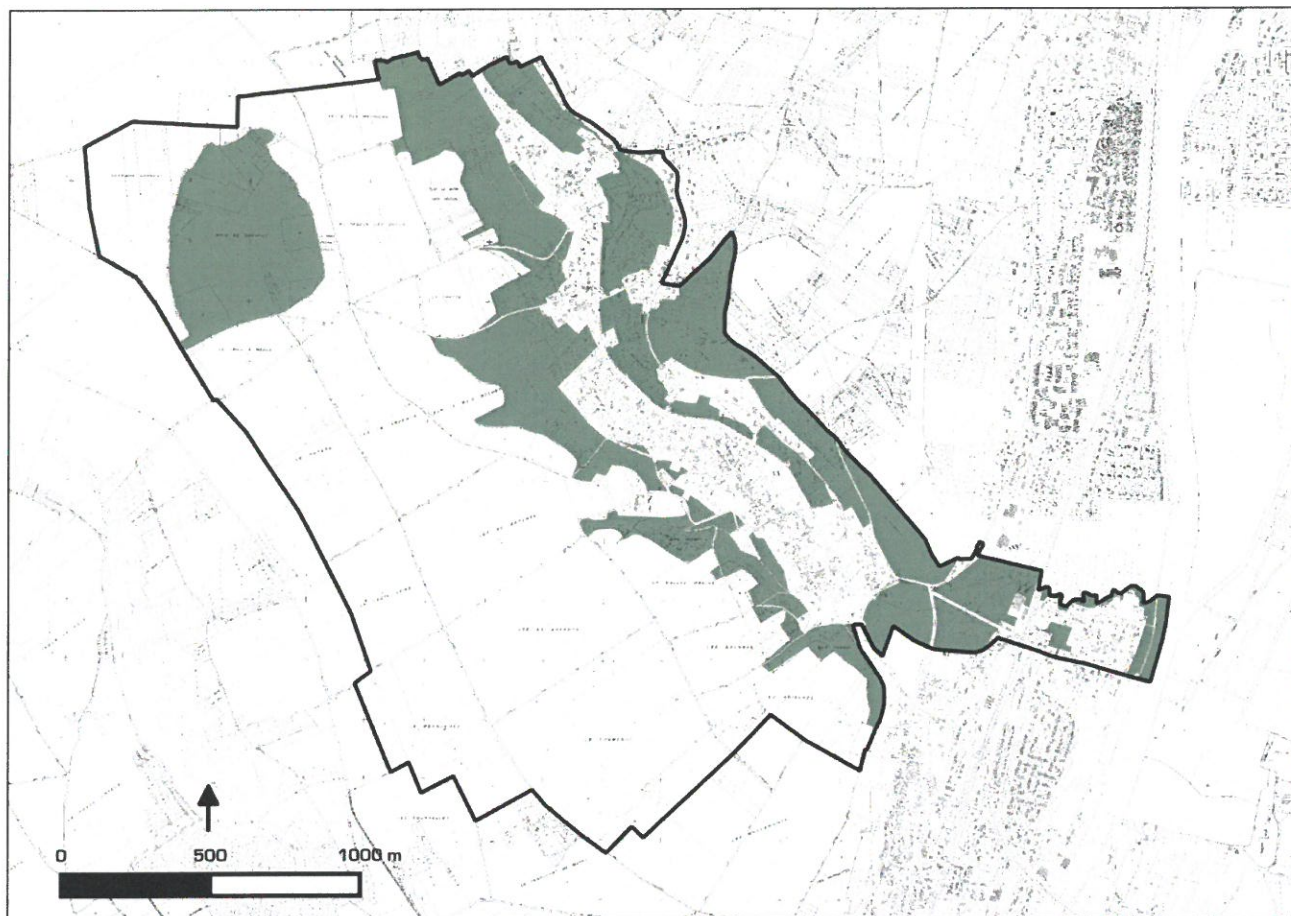
ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

- **habitation** (logement ou hébergement),
- **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).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017



5.4. REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

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
- Modification simplifiée N°1 par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017

Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN

SOMMAIRE

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS	4
TITRE VI - REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	7
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	9
ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	9
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	12
ARTICLE N3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	12
ARTICLE N5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE N4 - EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE N6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	14
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	16
ARTICLE N9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE N10 - ASPECT EXTERIEUR	17
ARTICLE N11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	20
ARTICLE N12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	21
ARTICLE N13 – STATIONNEMENT	21

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

23

ARTICLE N14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

24

ARTICLE N15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

24

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

26

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 naturelles et forestières 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 cm²). 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 VI - REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones naturelles et forestières (N) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En complément et conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ainsi et conformément à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et forestières (N) peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières (N) comprennent 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 R.151-35I-2° du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières (N) comprennent 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 R.151-35I-2° du Code de l'urbanisme font l'objet de dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières (N) comprennent 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 naturelles et forestières (N) comprennent 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).

Conformément à l'article L.130-1° du Code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières (N) comprennent un Espace Boisé Classé (EBC).

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 N1 - 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.151-19 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.151-23 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 ;
- A l'exception de celles admises sous-conditions particulières à l'article N2, 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 à l'exception de celles autorisées à l'article N2 ;
- Les changements de destination des constructions existantes ;
- 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 N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière** à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate ;
- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation agricole ou forestier. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate ;
- **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 ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils bénéficient d'au moins un accès direct depuis une voie publique, et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;
- **Les travaux de rénovation énergétique, notamment d'isolation des façades extérieures, des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics,** à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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.151-19 ;
- **Les travaux d'extension limitée des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics,** à condition qu'ils respectent la limite de 20 m² de surface plancher créée, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils n'engendrent pas d'incidences à l'égard de l'environnement ;

- **Les travaux de surélévation des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition qu'ils respectent la hauteur maximale autorisée par l'article N6, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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 20m² de surface plancher créée, qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée, qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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 ;
- **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 coupes et abattages d'arbres des espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme**, à condition d'avoir l'autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- **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.151-19

- **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.151-19 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.151-19 du code de l'Urbanisme**, à condition de réaliser un nouvel accès pour des nouvelles constructions destinées à l'habitation comprenant au moins deux logements ;
- **La libre circulation des eaux de la rivière Sausseron identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne doit pas être entravée ;**

- Les éléments de la trame verte appartenant à la catégorie des peupleraies identifiés au titre de l'article L.151-23 sont autorisés à être requalifiés en zones humides.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE N3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N5 - EMPRISE AU SOL

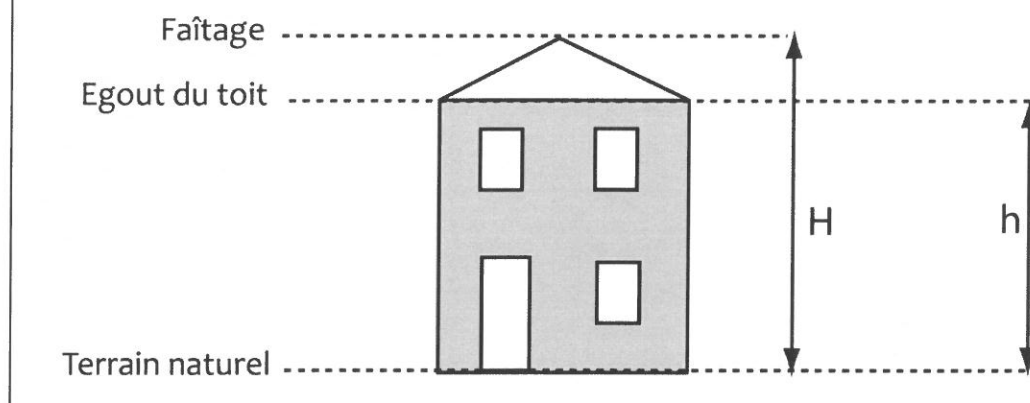
L'emprise au sol des constructions autorisées en zone N ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE N6 - 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).

H : hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

h : hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit



- a) **Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.**
- b) **La hauteur des constructions existantes destinées à l'habitation du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 7 mètres avec un maximum de deux niveaux (R+1).**
- c) **Après surélévation, la hauteur des constructions existantes destinées à l'habitation du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 7 mètres 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 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 qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

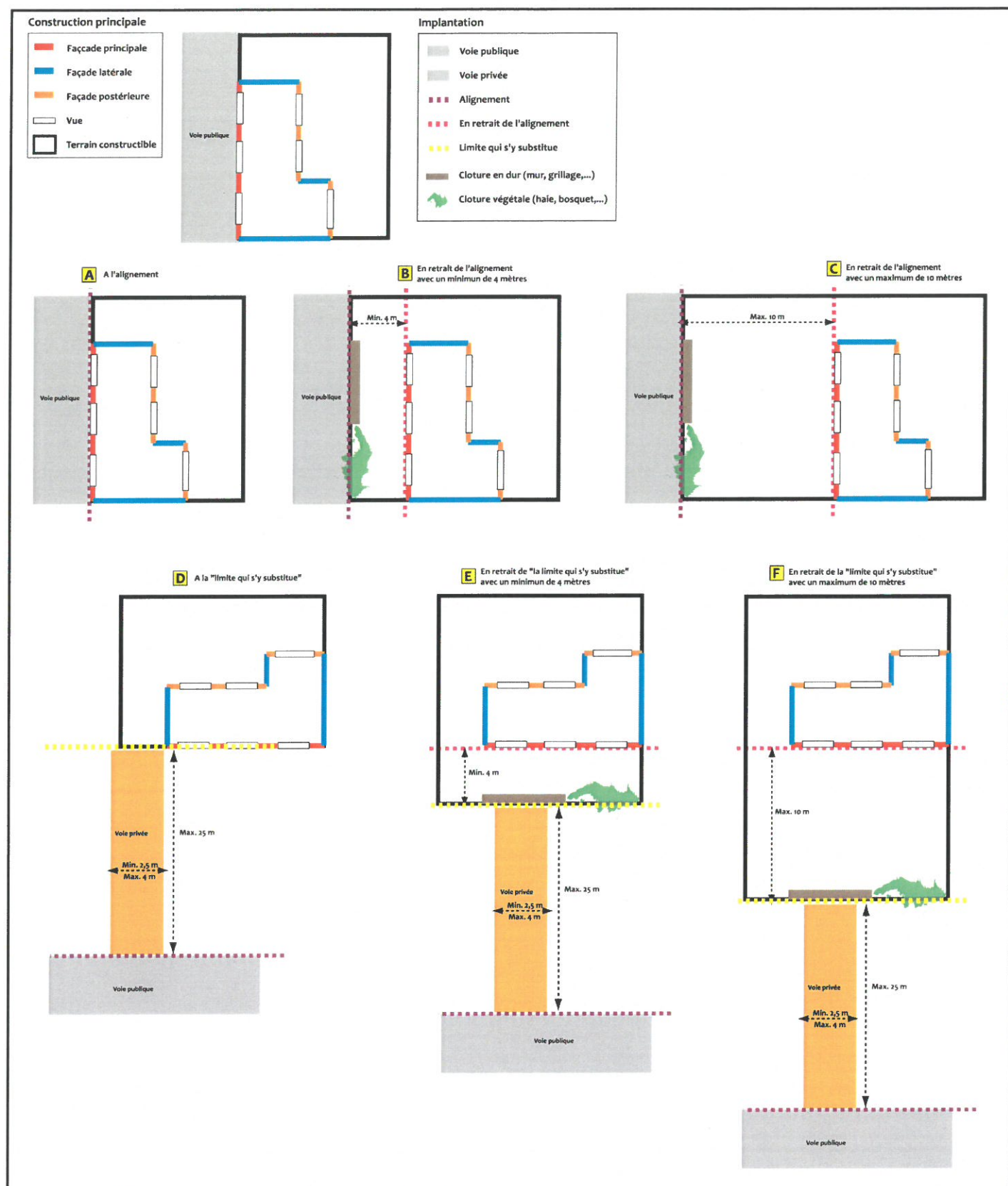
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 autorisées, 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.151-19;

- 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 la limite de la voie ou passage privé qui dessert le terrain.

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 qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N8 - 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**, en respectant les marges d'isolement et à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être également à 4 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 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes si l'emprise totale ne dépasse pas 10 m².

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 qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

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

ARTICLE N10 - 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 qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 faîtage, 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 ravalement 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 à l'exploitation agricole et forestière, et le cas échéant des 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)** 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 de l'exploitation agricole et forestière, et le cas échéant des 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)** 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.151-19 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 N11 – 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 A10, 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 N12 - 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 100m² 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 85% 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 N13 – 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 N12).
- 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 m² de surface de plancher créée, avec un minimum d'1 place de stationnement 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 m² 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 m² 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 m² 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 1,5m² pour 100m² 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 N14 : 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 25 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 N15 - 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 N°16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

- **habitation** (logement ou hébergement),
- **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).