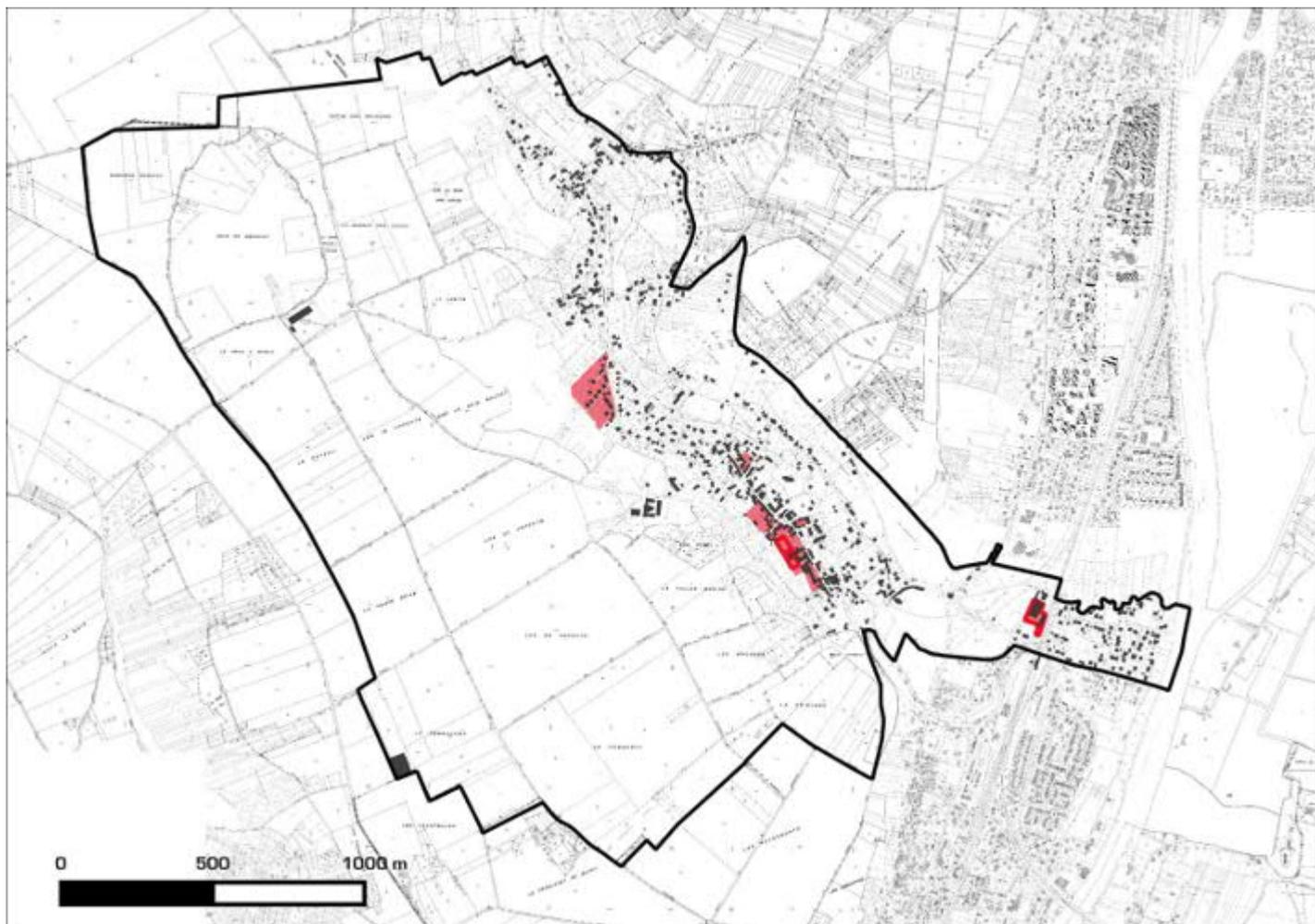


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

*Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 juillet 2015*



## 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

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 07 juillet 2015*

**Le Maire, Monsieur Bruno HUISMAN**

## SOMMAIRE

<b>RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES (UA, UAA ET UAB)</b>	<b>6</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>8</b>
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>11</b>
ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	11
ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	12
ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	13
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	14
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	16
ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL	17
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR	18
ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT	21
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	23
<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>24</b>
ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	24
<b>SECTION 4 : ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION</b>	<b>25</b>
ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	25
ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	26

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

La commune du 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 6,7, 8 et 11.

### 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. Dans ces zones, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation. Les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- **La commune de Valmondois comporte des terrains alluviaux compressibles** présentant un taux de travail (moins de 2kg au cm<sup>2</sup>). De plus, une nappe aquifère se tient à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces secteurs, toute construction devra être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Les sous-sols enterrés sont interdits sur ces terrains saturés d'eau.

## 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 d'exposition aux risques (PER) d'inondation par ruissellement approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> février 1990.** Par arrêté en date du 12 novembre 2012, le Préfet du Val d'Oise a prescrit la révision de ce PER en Plan de Prévention des Risques d'Inondation par ruissellement pluvial (PPRi) de la Vallée du Sausseron. Après approbation, le PPRi remplacera le PER actuellement en vigueur sur la commune de Valmondois.
  
- **La commune est concernée par un risque potentiel d'inondation de type torrentiel à coulée de boue** identifié dans le cadre d'une étude réalisée en mai 2011 par GRIF-SET Environnement. Disponible à la DDT95, un rapport de synthèse présente notamment les dispositifs permettant de lutter contre le ruissellement et l'érosion.

## 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 existent, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-II-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 10 du règlement.

Identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine (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 envisagée. A ce titre, la zone urbaine (UAb) fait l'objet de dispositions particulières aux articles 2 et 10 du règlement.

Identifiées au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines (UA), (UAa) et (UAb) comprennent des secteurs dans lesquels l'existence du risque d'inondation justifie, d'une part, 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 ou du PPRi de la Vallée du Sausseron.

Identifiés au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme et correspondant à d'anciennes carrières abandonnées, les zones urbaines constructibles (UA), (UAa) et (UAb) comprennent des secteurs dans lequel l'existence d'un risque de mouvements de terrain justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non.

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines constructibles (UA), (UAa) et (UAb) comprennent des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (**Voir. 5.5. Eléments architecturaux et 5.6. 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 aux articles 6, 7, 8, 10 et 11 du règlement.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines (UA), (UAa) et (UAb) intègrent des emplacements réservés à la création ou l'extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (**Voir. 5.7. Emplacements réservés**).

Enfin, les zones urbaines (UA), (UAa) et (UAb) sont entièrement concernées par le Droit de Prémption Urbain (DPU) conformément aux dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### 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.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments architecturaux traditionnels à préserver (**Voir. 5.5. Eléments architecturaux spécifiques**), 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 et marqueurs patrimoniaux remarquables (**5.6. Eléments spécifiques 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 ;
- 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 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute démarche engagée en matière de réhabilitation des constructions existantes et/ou de nouvelle construction devra, en cas de besoin, privilégier l'accompagnement du STAP 95, du CAUE 95 et de l'architecte-conseil de la DDT 95. Le cas échéant, les constructions, installations, ouvrages, extensions et annexes autorisés sont soumis aux conditions spéciales définies par les plans de prévention des risques naturels en vigueur.

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 constructions à usage d'habitation, d'activité artisanale, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt ou de service public. Cette disposition est soumise à la condition que les dites activités artisanales, de commerces ou de bureaux 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 thermique, notamment d'isolation des façades extérieures, d'extension et de surélévation des constructions dans le respect des prescriptions figurant à l'article UA11 ;
- Les annexes dans le respect des prescriptions figurant à l'article UA11 ;
- Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des prescriptions figurant à l'article UA11 ;
- Le changement de destination des constructions existantes en habitation, activité artisanale, commerce, bureau, hébergement hôtelier, entrepôt ou service public. Cette disposition est soumise à la condition que les dites activités artisanales, de commerces, de bureaux ou d'entrepôt 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 constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- 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 d'entretien et de gestion courante (tonte et élagage) des éléments spécifiques de la trame verte identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ;
- Les travaux de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique des éléments architecturaux spécifiques identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ;
- Le changement de destination et l'allotissement des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme en habitation, activité artisanale, commerce, bureau, hébergement hôtelier, entrepôt ou service public. Cette disposition est soumise à la condition que les dites activités artisanales, de commerces, de bureaux ou d'entrepôt 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.

### ***Dispositions particulières applicables en sus à la zone UAa***

- La démolition des constructions existantes ;
- La réalisation d'un programme de nouvelles constructions répondant 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.

### ***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.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

## ARTICLE UA4 - 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 UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

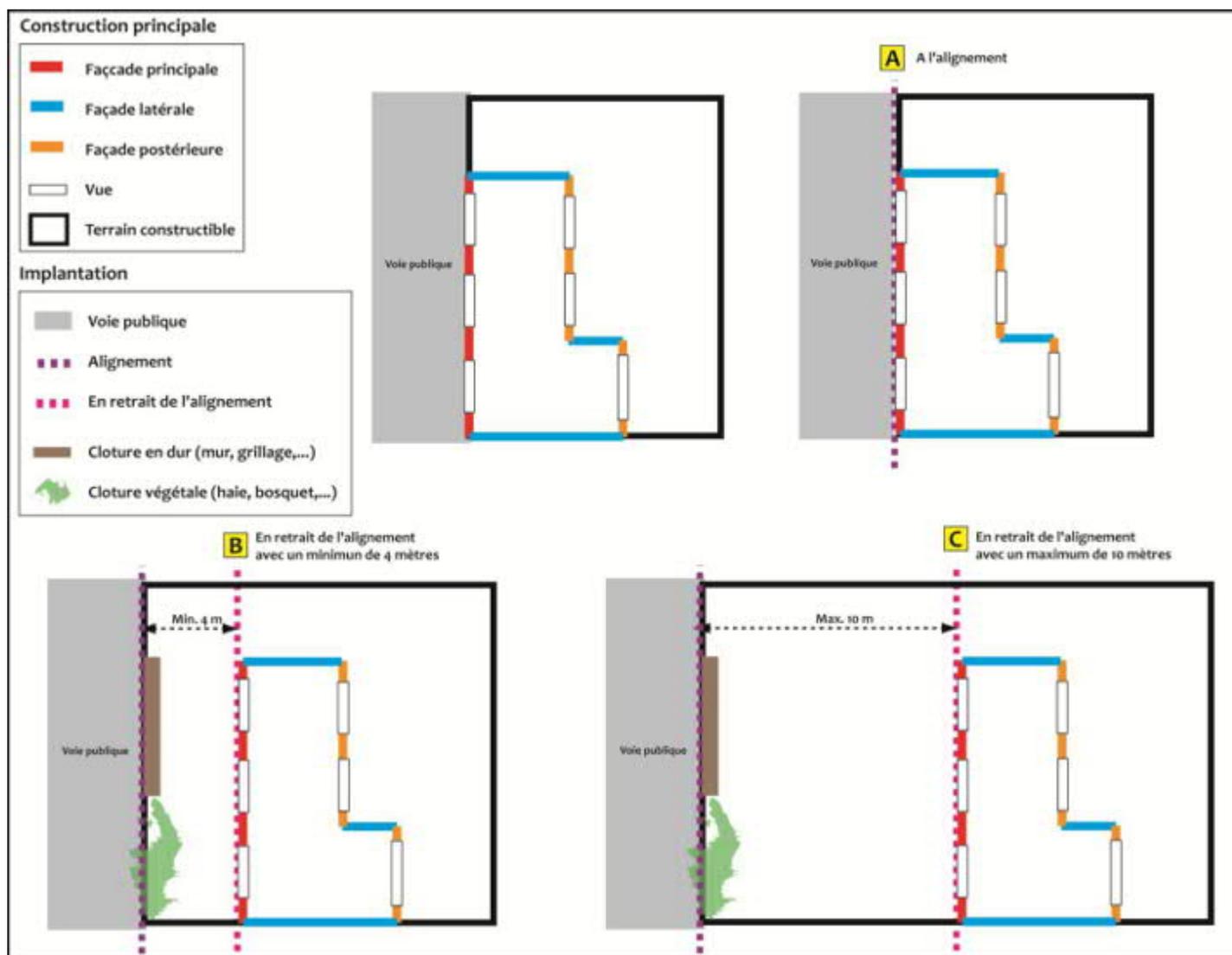
## ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 constructions spécifiques identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°;

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



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

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

c) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère 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 publics ou d'intérêt général, 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 UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

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

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

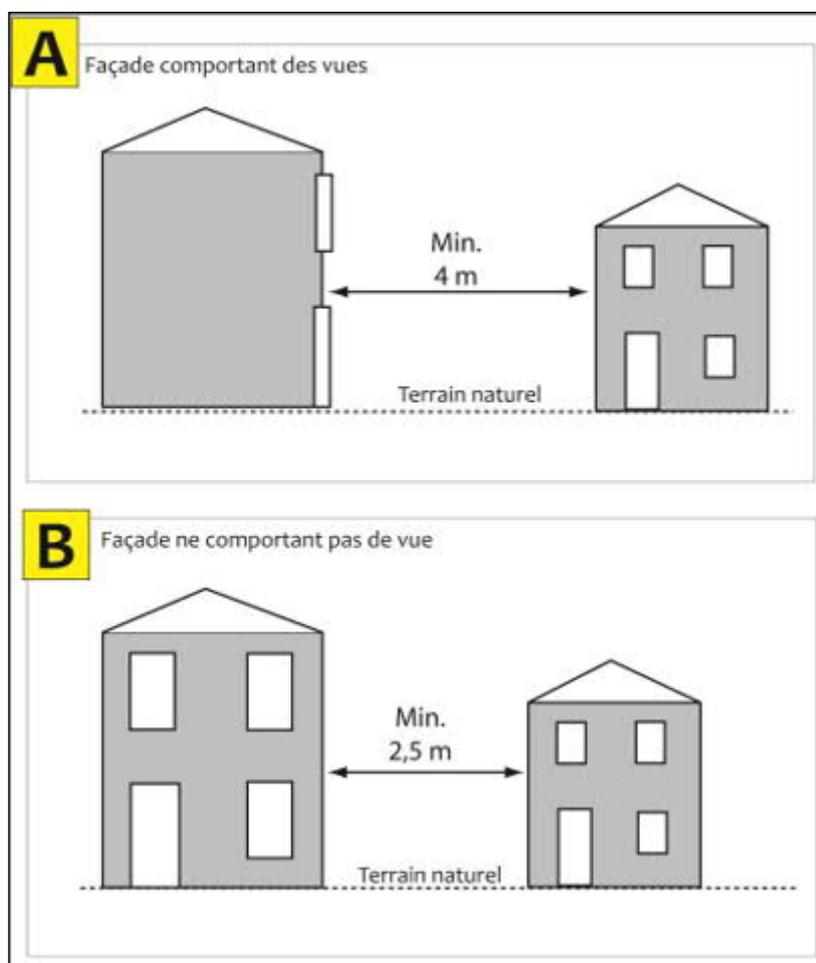
d) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites précédemment sont autorisées à condition que les travaux ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi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

e) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère 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 publics ou d'intérêt général, 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 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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



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

f) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les façades des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

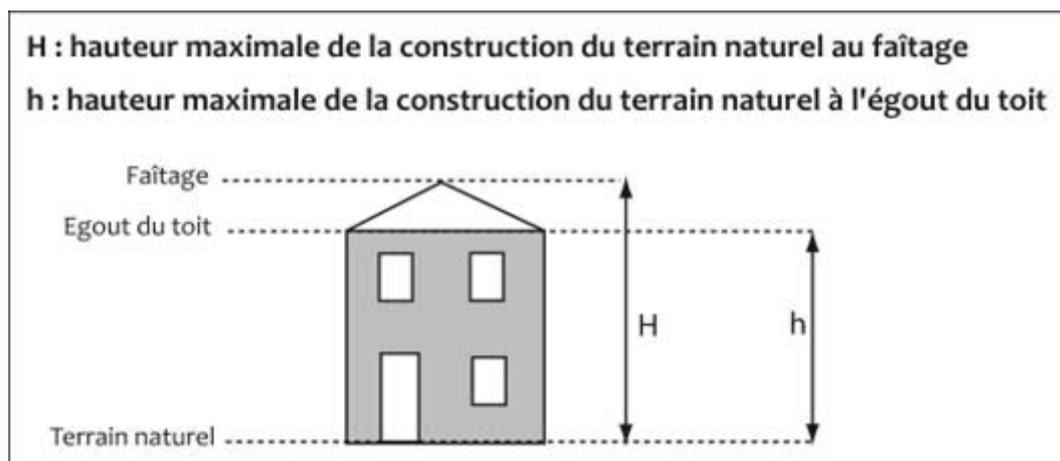
g) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels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

### ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé. (*Se référer à l'article UA13- Espaces libres, plantations et espaces boisés*)

### ARTICLE UA10 - 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

- La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres du terrain naturel au faîtage avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- Après surélévation, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- La hauteur des constructions avec toitures terrasses ne peut excéder 5,5 mètres du terrain naturel à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- 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.
- 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 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 UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### ***Dispositions générales aux zones urbaines UA***

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant, notamment la topographie en limitant au maximum les travaux de terrassement, et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- b) 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. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- c) L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction.
- e) Les rivières Oise et Sausseron, identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée. Leurs abords des pourront être arborés.
- f) Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général dans la limite de 10 mètres de hauteur maximum.

#### ***Toitures des constructions principales***

- a) Sont prescrites, 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 doivent être comprises entre 35 et 45 degrés.
- c) Aucun débordement de toiture au niveau des façades latérales (mur pignon) n'est autorisé.

- d) Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faîtage,
- e) Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates correspondant au moyen de couverture des constructions traditionnelles sera privilégiée. Quand il est justifié, le recours à l'ardoise est également autorisé. L'utilisation des tuiles mécaniques de petite moule est autorisée en dernier recours et sous certaines conditions, notamment lorsque le degré de pente de la toiture ou la charpente de la construction ne permettent pas de supporter la forme ou le poids d'une petite tuile plate.
- f) 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'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. La réalisation de lucarnes rampantes est interdite.
- g) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.
- h) 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.

### **Façades des constructions principales**

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade,...). L'utilisation extérieure du plâtre gros et des enduits à la chaux teintée dans la masse doit être privilégiée.
- b) Le recours à des enduits dits « à pierre vues » est autorisé uniquement pour les constructions rurales identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La mise à nu des pierres d'une façade enduite est proscrite sur les constructions précitées. Il est fortement conseillé de refaire à l'identique les enduits dissimulant et protégeant les moellons, en respectant la modénature d'origine (encadrements de baies, corniches, bandeaux, ...).
- c) 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, notamment l'enduit ciment brut.
- d) Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- e) Les maçonneries en matériaux naturels non enduites doivent être de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil. Les bardages en PVC et en taule sont interdits.
- f) 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.
- g) Les éléments se rapportant aux constructions à usage d'activités artisanales et commerciales devront être intégrés dans la composition des bâtiments sans leur porter atteinte, ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur

le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou, le cas échéant aux clôtures qui les supportent. Seul l'éclairage indirect est autorisé.

### **Les ouvertures de façades des constructions principales**

- a) Les menuiseries doivent être refaites dans les matériaux d'origine, à l'aide d'un matériau à peindre et non teinté dans la masse, de coloris pastel ou foncé. Le recours à des tons de couleur blanche pure, naturelle, vernie ou lasurée est interdit.
- b) Les volets doivent être en bois peint à barres horizontales sans écharpes, persienné ou semi-persienné. L'usage de PVC blanc est proscrit.
- c) Les baies éclairantes doivent être plus hautes que larges.
- d) Les ouvertures de façade se rapportant aux constructions à usage d'activités artisanales et commerciales 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.
- e) Aucune ouverture n'est autorisée sur les façades latérales des constructions.

### **Les annexes**

Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation (dépendances, vérandas, auvents,...) pourront être traités 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. Le recours à des coloris foncés doit être privilégié. L'usage apparent des plastiques et du fibrociment est proscrit. Les dépendances de stockage de type « chalet » sont également interdites.

### **Les clôtures**

- a) La hauteur, la nature et l'aspect des clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- b) Les murs de clôture identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Leur percement peut toutefois être autorisé pour réaliser un accès. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur. L'usage de matériaux composites et de matériaux d'imitation est proscrite. Les murs pleins enduits, ou murs mixtes avec muret bas et superstructure en bois ou métallique sont également autorisés à condition que les hauteurs respectent environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la superstructure.
- c) Les portails doivent être simples, avec des parties supérieures droites et non pas ondulantes. L'utilisation de matériaux composites, tel que le PVC, est proscrite. Le recours au bois peint ou à l'acier à barreaudage vertical foncé doit être privilégié.
- d) Les dispositifs visant à réaliser un pare-vue constitués de matériaux à l'aspect provisoire sont interdits en limite de l'espace public (voies, espaces verts, équipement...) et le long des voies ouvertes à la circulation publique.

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

### **Les éléments 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 UA12 – 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 publics ou d'intérêt général 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 UA13).

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

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

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

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

a) Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b) 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.

c) 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.

d) 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 artisanales**

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

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

c) Dans le cas des aires de stationnement accessibles au public et comprenant au moins 5 places de stationnement, il est exigé que des emplacements spécifiques soient réservés au stationnement des vélos et des personnes handicapées.

#### **Construction à usage d'activités commerciales**

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

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

c) Dans le cas des aires de stationnement accessibles au public et comprenant au moins 5 places de stationnement, il est exigé que des emplacements spécifiques soient réservés au stationnement des vélos et des personnes handicapées.

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

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

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

c) Dans le cas des aires de stationnement accessibles au public et comprenant au moins 5 places de stationnement, il est exigé que des emplacements spécifiques soient réservés au stationnement des vélos et des personnes handicapées.

**Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

k) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

**ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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 coupés par les parcs de stationnement, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit.

c) Les espaces libres destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément 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 publics ou d'intérêt général.

## Zone UA



■ Construction

■ Espaces libres et plantations

P Stationnement à prévoir en fonction de la nature de la construction

Construction à usage d'habitation individuelle :

Min. 1 place par logement

Construction à usage d'habitation collective comprenant trois logements et plus :

Min. 1,5 places par logement

Min. 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

## SECTION 4 : ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

### ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance aux à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les prescriptions figurant à l'article UA11, 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.

## **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le câblage en fibre optique (FttH) des bâtiments neufs de logements ou de locaux à usage professionnel suivants est obligatoire :

- habitation,
- activité artisanale,
- commerce,
- entrepôt,
- hébergement hôtelier,
- services publics.