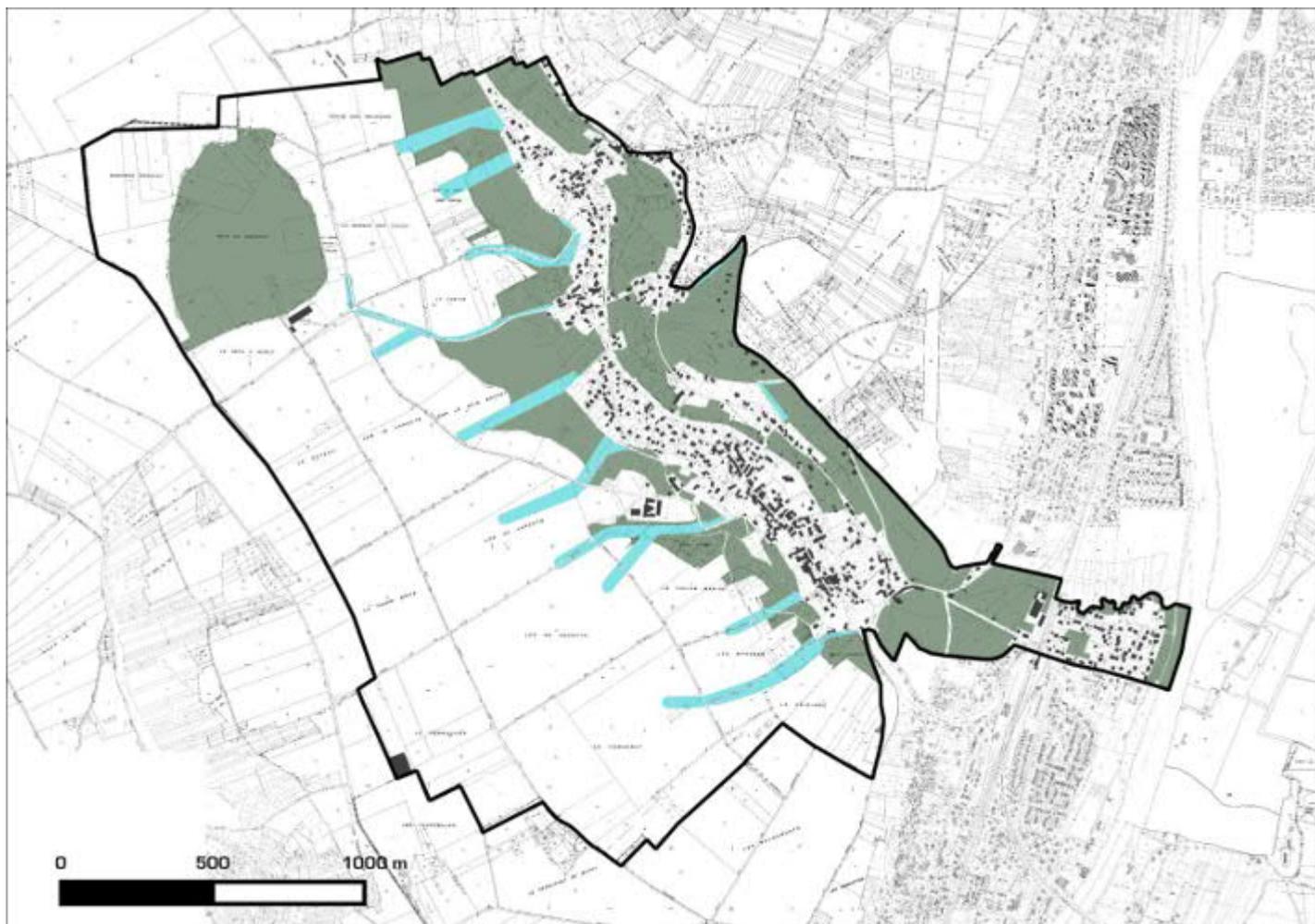


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALMONDOIS

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 juillet 2015



## 5.4. REGELEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) ET DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES COMPRENANT DES AXES DE RUISSELLEMENT POUVANT ENGENDRER DES COULEES DE BOUE (Net)

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 07 juillet 2015
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal

*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 VI - REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N ET NET)</b>	<b>6</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>7</b>
ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	7
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	8
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>10</b>
ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	10
ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	11
ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	12
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	14
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	14
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL	14
ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR	16
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT	17
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	19
<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>20</b>
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	20
<b>SECTION 4 : ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION</b>	<b>21</b>
ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21

## 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 naturelles et forestières la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine pouvant déroger aux principes des présentes règles.

### 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 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 sur la commune :**

**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 VI - REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N et Net)

Conformément à l'article R.123-8, sont classées **en zones naturelles et forestières (N) et (Net)** les secteurs de la commune de Valmondois, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Identifiées au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme et correspondant aux **zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue, les zones (Net)** sont des secteurs dans lesquels l'existence du risque d'inondation par ruissellement justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. D'autre part, les **zones (Net)** répondent également à la nécessité de valoriser les espaces de transition entre les zones agricoles, les secteurs urbanisés, la trame verte et la trame bleue. **Les zones (Net) font l'objet de dispositions particulières à l'article N2.**

Identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, **les zones naturelles et forestières (N)** 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.**).

Identifiées au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, **les zones naturelles et forestières (N) et (Net)** 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.

Identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme, **les zones naturelles et forestières (N) et les zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue (Net)** 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.**).

Identifiés au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme et correspondant à d'anciennes carrières abandonnées, **les zones naturelles et forestières (N) et les zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue (Net)** comprennent des secteurs dans lesquels l'existence du 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.130-1° du Code de l'urbanisme, **les zones naturelles et forestières (N)** comprennent des Espaces Boisés Classés (EBC).

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

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- Le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme et constituant des espaces boisés classés (EBC) ;
- 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. Éléments 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 des marqueurs patrimoniaux remarquables (**5.6. Éléments spécifiques de la trame verte et de la trame bleue**), sauf autorisation préalable de l'administration instructrice compétente ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activité artisanale, de commerce, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les terrains aménagés pour les résidences mobiles d'habitation ;
- 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 ;
- Les aires de jeux et équipements sportifs ouverts au public ;
- 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 N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute démarche engagée en matière de réhabilitation des constructions existantes 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 les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

### ***Dispositions générales applicables aux zones N et Net***

- Le changement de destination des constructions existantes en habitation, activité artisanale, bureau ou service public. Cette disposition est soumise à la condition que les dites activités artisanales ou de bureaux soient compatibles avec l'habitat, soient situées en rez-de-chaussée, qu'elles bénéficient d'au moins un accès direct depuis la 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, d'extension et de surélévation des constructions existantes dans le respect des prescriptions figurant aux articles N10 et N11 ;
- La construction d'annexes telles que définies au lexique du présent règlement et dans le respect des prescriptions figurant en article N11 ;
- Les clôtures telles que définies au lexique du présent règlement autour des constructions et des installations existantes dans le respect des prescriptions figurant en article N11 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics 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 :
  - à la sécurité des biens ou des personnes,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage,...),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à la mise en valeur d'un vestige archéologique,
  - ou à la mise en valeur des continuités écologiques,
  - ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone.

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

- Tout projet est soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisés. Les projets peuvent être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les travaux de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ;
- Le changement de destination des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article. L.123-1-5-III-2° en habitation, activité artisanale, bureau, hébergement hôtelier ou 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 la 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.

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

### **ARTICLE N3 : 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour. Elles ne peuvent excéder 50 mètres de longueur.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## ARTICLE N4 - 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 pluviales.
- 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,...).
- 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 N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

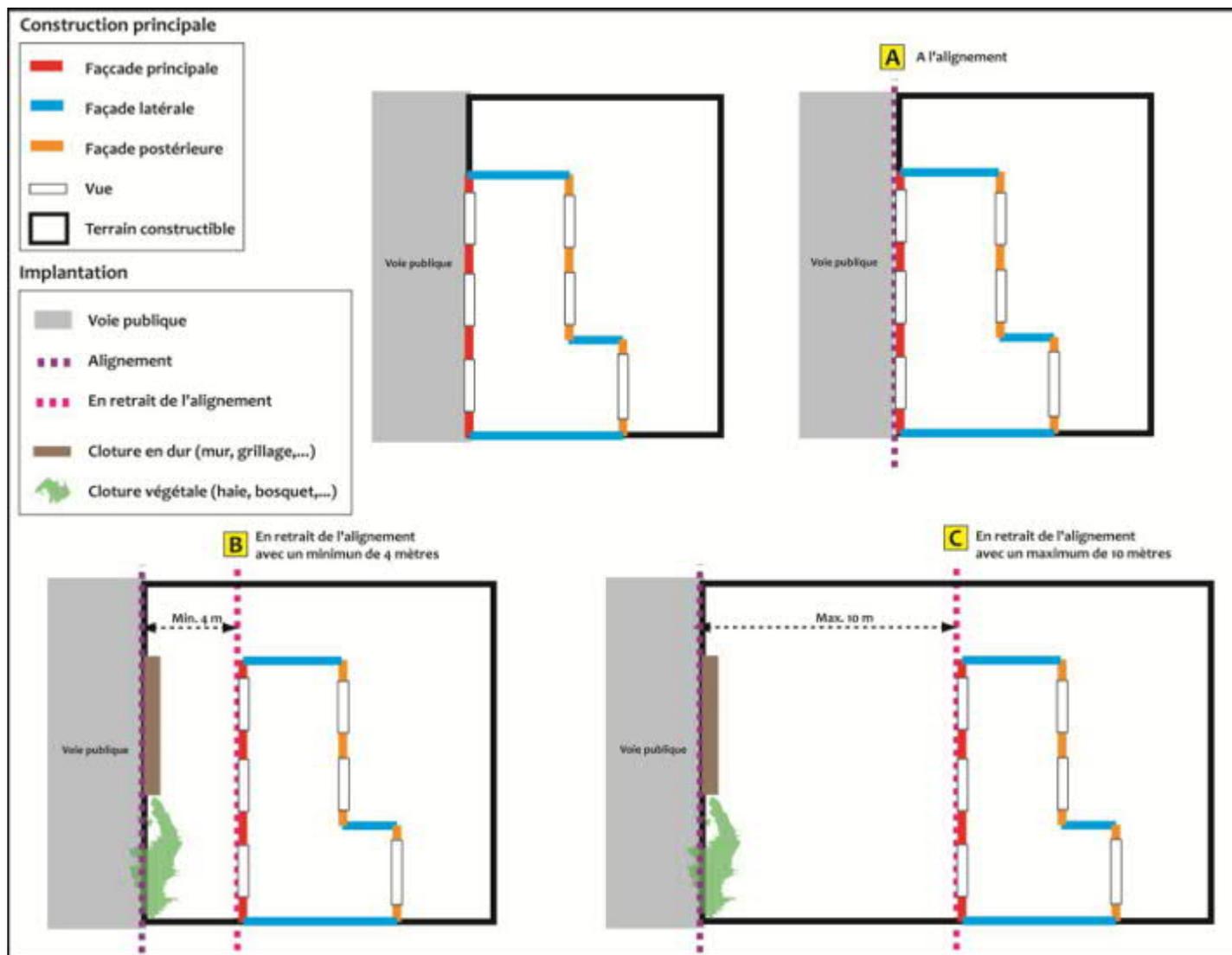
## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

b) Les **façades des constructions, installations**, ouvrages, extensions ou annexes 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 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) 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) 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.

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 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 N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

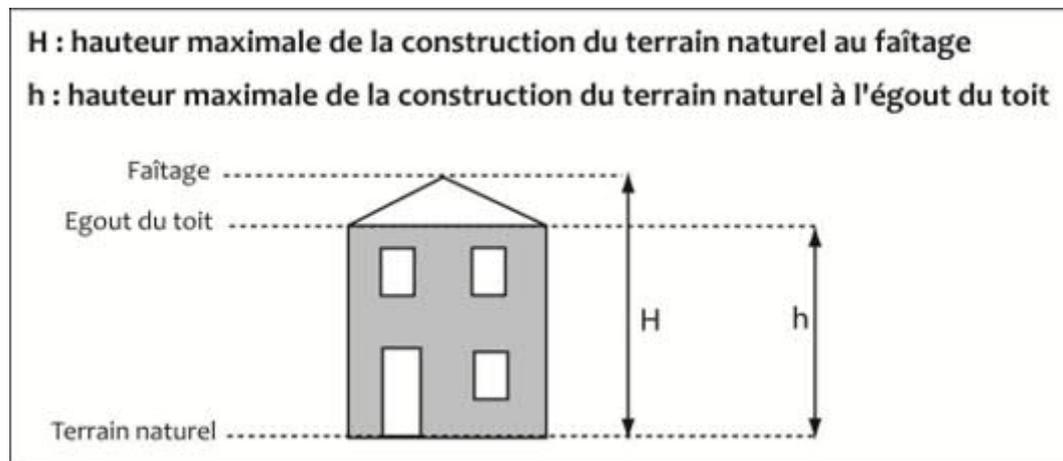
Non réglementé.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé. *(Se référer à l'article N13- Espaces libres, plantations et espaces boisés)*

## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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



- a) La hauteur des constructions du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 7 mètres, sous réserve de son intégration dans les abords immédiats et lointains.
- b) Après surélévation, la hauteur des constructions du terrain naturel au faîtage ne peut excéder 7 mètres, sous réserve de son intégration dans les abords immédiats et lointains.
- c) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édicules techniques tels que les édicules 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.
- 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 N11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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 (rénovation thermique, extension ou surélévation) de qualité architecturale 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, 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) Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur réhabilitation ou leur reconstruction à l'identique sont autorisées. 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) La rivière Sausseron, identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit être préservée. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée. Les abords du ru pourront être arborés.
- 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 N12 – 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 en zones naturelles et forestières 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 N13).
- 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 couverte 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**

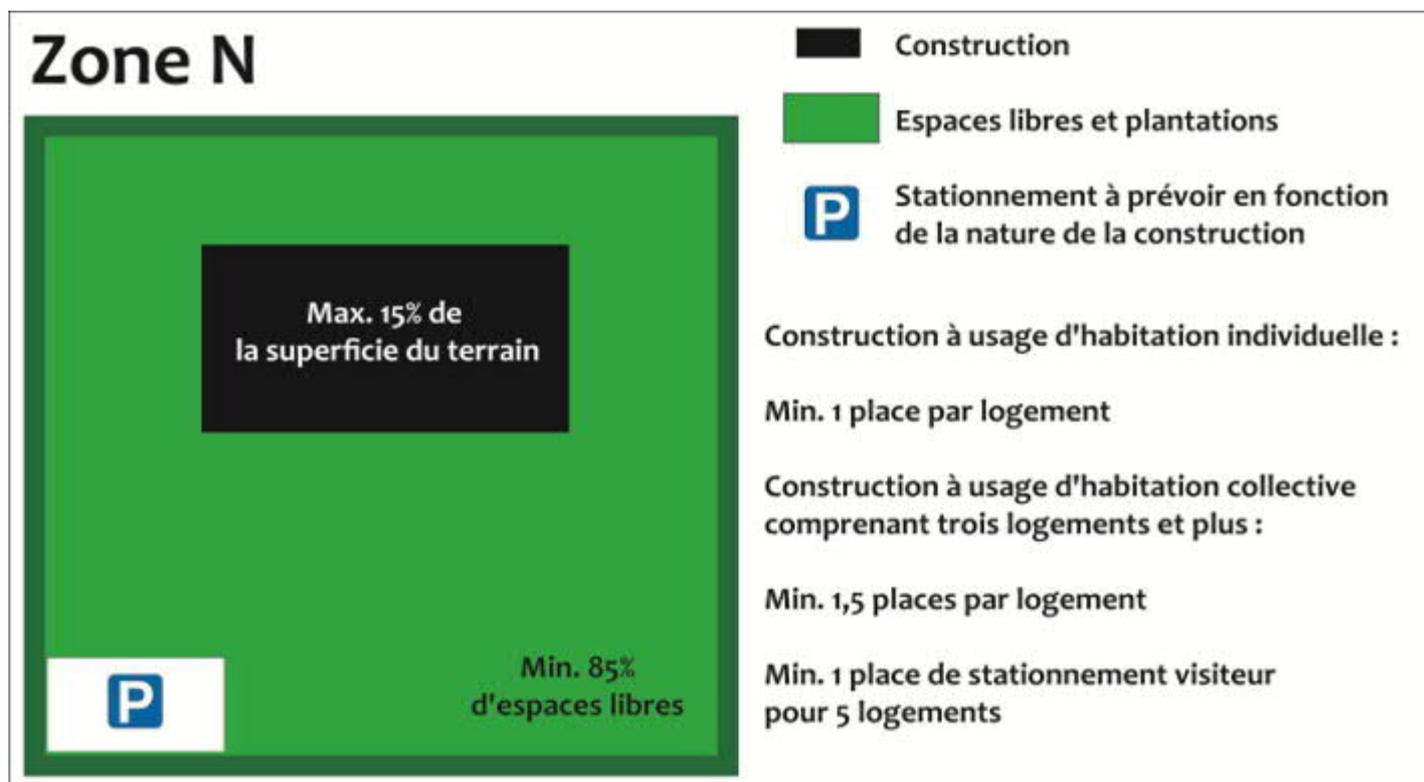
Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

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 N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- a) Tout projet d'aménagement paysager public ou privé devra obligatoirement mettre en valeur des essences arboricoles et floristiques locales et ne pas avoir d'impact sur la biodiversité et les ressources en eau.
- b) Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, doit obligatoirement être plantée à l'alignement et au niveau des limites séparatives, des parcelles comprenant de nouvelles constructions à usage d'activités agricoles.
- 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 85% du terrain en zones naturelles et forestières (N).
- 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.



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

### ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## SECTION 4 : ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

### ARTICLE N15 – 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 A11, les matériaux de construction durables suivants sont autorisés :

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

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 N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

