

Commune de VALDAMPIERRE

P.L.U. – Règlement

Version Approuvée le



Verdi Conseil Cœur de France

ZI du Haut Villé – rue Jean Baptiste Godin

60000 Beauvais

Sommaire

NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	34
TITRE V : ANNEXE DU REGLEMENT.	42

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

-les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,

-les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **U, Ub, Uc, Uf, A, Ac, Ah, N, Nh**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel : Non réglementé depuis la Loi ALUR.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol : non règlementé depuis la Loi ALUR.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe et sont repérés par le figuré suivant (*).

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.

- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :

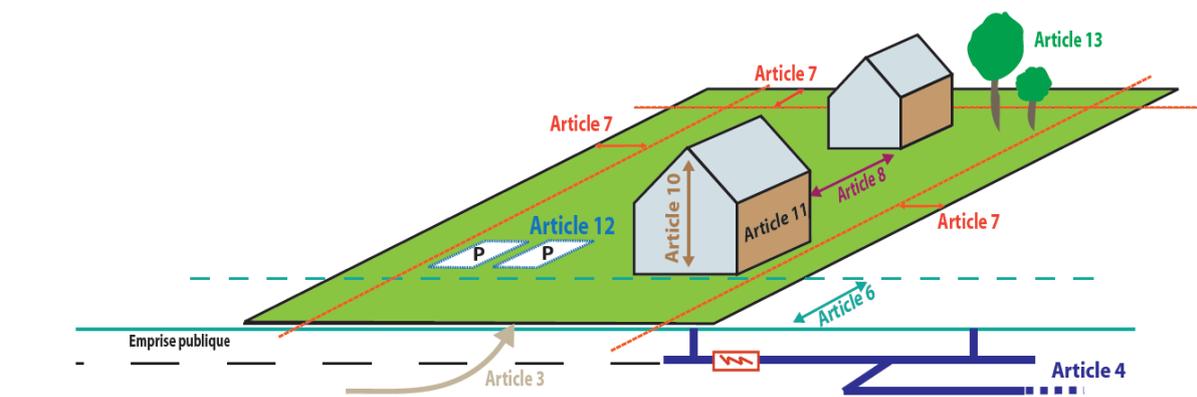
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique.

- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Valdampierre.

ARTICLE 2 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons, mais aussi le cas échéant avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

2°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie approuvé en 2015.

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

2°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes* et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

-Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

-Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

-Caravanes* : R.111-37 à R.111-40.

-Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 3-LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par le zonage suivant :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli d'angle, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

-lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

-lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

-lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

-lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante : 

L'élément repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5, par une trame paysagère, correspond à un espace vert pour lequel il est souhaitable de conserver une vocation naturelle. Dans cet espace sont admis les travaux ne compromettant pas son caractère, ceux nécessaires à son entretien et sa mise en valeur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3. La protection de la sente piétonne au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme.

L'élément de patrimoine repéré au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-IV 1° est un chemin piétonnier qu'il convient de préserver dans toutes ses caractéristiques. Ainsi, le cheminement devra conserver une largeur minimale de 85 cm et conserver son revêtement en enrobé.

Il est repéré sur le zonage par le figuré suivant :



3.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles R.421-7 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.3. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones U.

-**U** : zone urbaine. Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ua** qui correspond à la zone urbaine centrale du bourg
- **Ub** qui correspond à l'urbanisation pavillonnaire de la rue du Gal Leclerc
- **Uc** qui correspond à l'urbanisation pavillonnaire des Marettes
- **Uf** : correspondant à une zone de loisirs.

4.2. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

-A : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend le sous-secteur :

4.3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

-N : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend les sous-secteurs :

○Nh qui correspond à zone bâtie constituée au sein de l'espace naturel. Ce sous-secteur concerne le Val de Pouilly.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R 421-12 d), le conseil municipal de la commune de Valdampierre par délibération, a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE 10 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

ARTICLE 11 – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant sur le territoire :

- *Glissements et/ou éboulements rocheux,*
- *Aléa de ruissellement et de coulée de boue très faible à très fort,*
- *Un aléa de remontée de nappes sub-affleurante faible à moyen,*
- *Un aléa retrait/gonflement des argiles faible à moyen.*

Il revient au maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projet devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE U.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « La zone U correspond à la zone urbaine de Valdampierre, à vocation principale résidentielle.

On distingue :

- Un sous-secteur Ua qui correspond à la zone urbaine ancienne correspondant à la partie centrale du bourg avec un habitat dense et continu. Ce secteur est concerné par des OAP ;
- Un sous-secteur Ub de zones pavillonnaire qui s'étend sur la rue du Général Leclerc, concerné par des OAP ;
- Un sous-secteur Uc de zone pavillonnaire qui correspond au hameau des Marettes ;
- Un sous-secteur Uf de loisirs.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Glissements et/ou éboulements rocheux,*
- *Aléa de ruissellement et de coulée de boue très faible à très fort,*
- *Un aléa de remontée de nappes sub-affleurante faible à moyen,*
- *Un aléa retrait/gonflement des argiles faible à moyen.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes* ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux autorisés selon les conditions de l'article U2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol*, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en U2 ;
- Les boxes pour chevaux ou abris pour autres animaux, selon les conditions de l'article U2.

• **Sont interdits dans le sous-secteur Uf :**

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article U2.

ARTICLE U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux,
- Les extensions des constructions et installations agricoles,
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ou qu'elles soient liées à des activités agricoles,
 - ou/et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Les boxes pour chevaux ou abris pour autres animaux sous réserve que :
 - leur implantation se situe à une distance minimum de 50m des zones d'habitation ;
 - et que leur nombre soit limité à deux.
- **Sont exclusivement autorisés dans le sous-secteur Uf :**
Les constructions ou aménagements à vocation de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Tout nouvel accès depuis la rue de Chaumont-en-Vexin est interdit.

- Aucun accès n'est autorisé sur le CD115 à partir de la rue Neuve en direction de Chaumont.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes sauf en cas d'impossibilité technique vérifiée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales se fera, de préférence à la parcelle.
- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

-Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

-Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

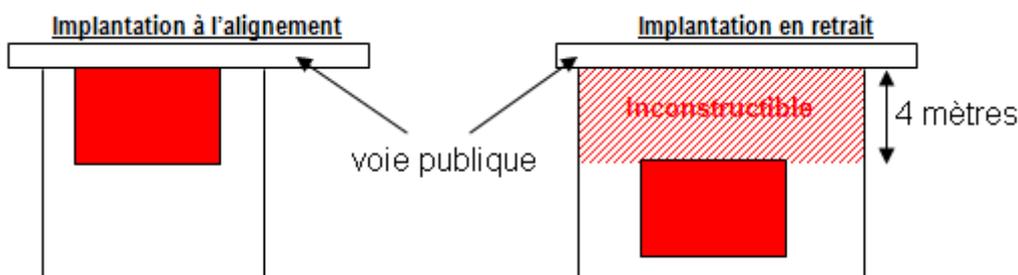
ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non règlementé

ARTICLE U6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la Zone Ua :

- Les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement*, ou avec un retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement*.
- Néanmoins, pour les petites parcelles et les constructions à l'alignement*, le retrait pourra être inférieur à 4m si cela pose des problèmes de visibilité.

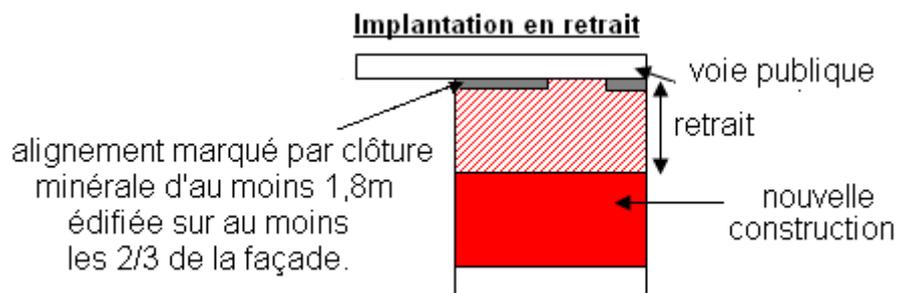


Dans la zone Ub :

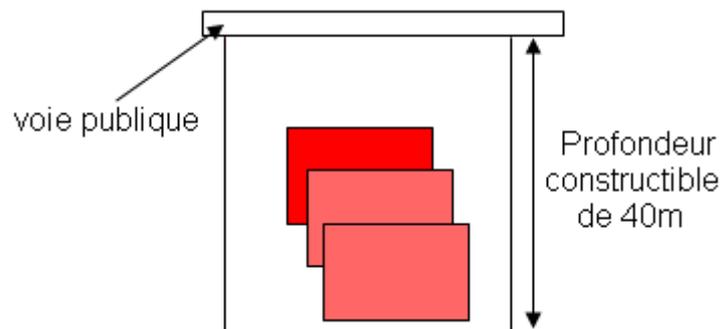
- Les constructions doivent être implantées :
 - avec un retrait d'au moins 6m par rapport à l'alignement*.

Dans toutes les zones

- Lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement*, une clôture minérale ou végétale (essence régionale) de 1,80m de hauteur environ devra être édifiée sur les 2/3 de la façade* afin de conserver une continuité visuelle.



- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40m de profondeur, comptée à partir de l'alignement* des voies publiques.



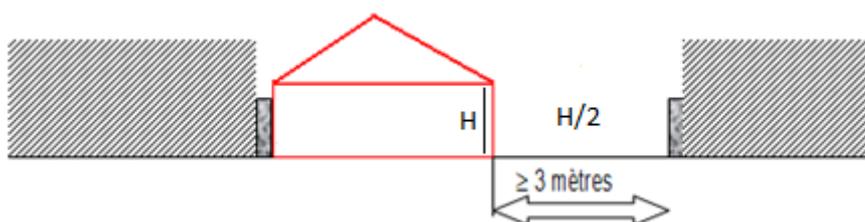
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ua :

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites.



Ces mêmes constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

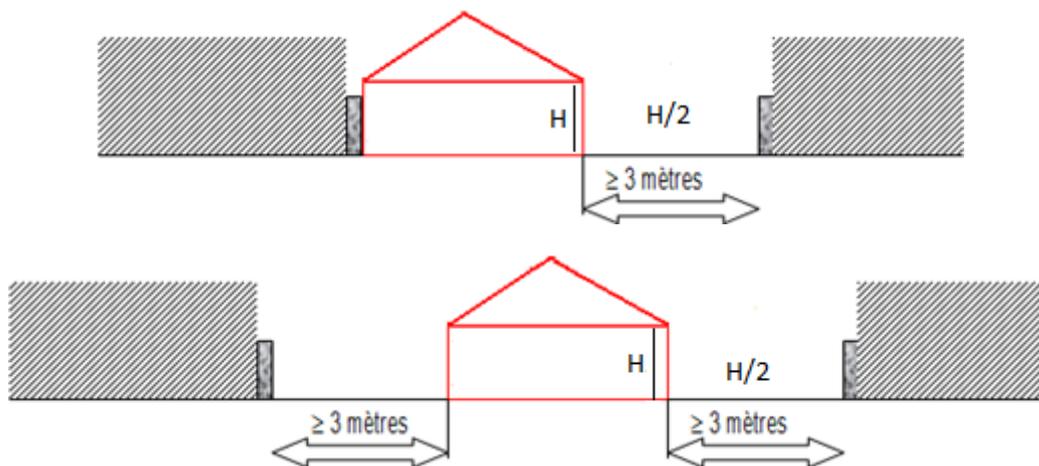


Dans toutes les zones :

- Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5m à l'adossment.

- Au-dessus de 3,5m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative*, comptée horizontalement, augmentée de 3,5m. Toutefois pour les constructions de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.

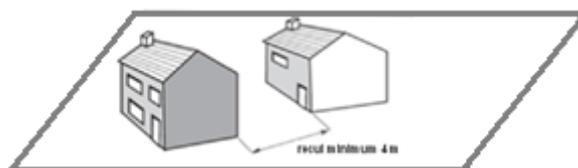


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme.

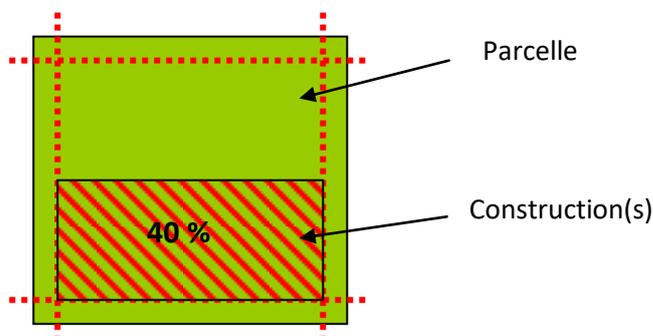
ARTICLE U8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.



ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL*

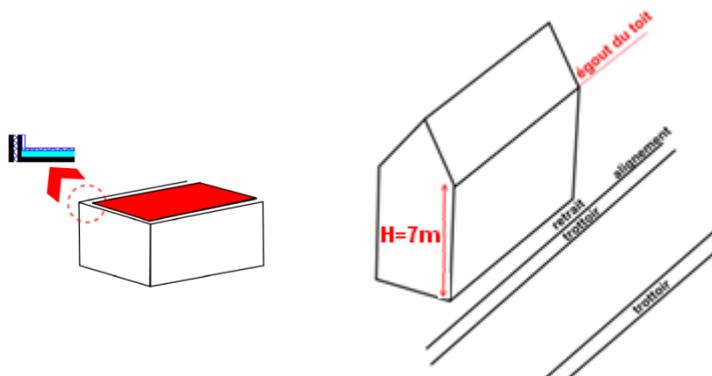
- L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder
 - 40% de la surface totale du terrain dans la zone Ua
 - 30% de la surface totale du terrain en Ub



- L'emprise au sol* maximale peut être portée à :
 - 60% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone Ua
 - 50% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone Ub
- Ces dispositions ne concernent pas l'activité agricole.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- A l'exception des bâtiments agricoles, la hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à :
 - 7m à l'égout du toit. ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse **en zone Ua**



- 5m à l'égout du toit. ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse **en zone Ub**
- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.
- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE U11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Nonobstant l'ensemble des règles définies ci-après, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Il est préconisé de s'inscrire dans les recommandations de la charte architecturale Vexin-Sablons dont le volet matériaux et couleurs est annexé au présent règlement.

FACADES ET MATERIAUX

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels. Le blanc pur est interdit.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).
- Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe*. Toutefois, sur des terrains en pente, on utilisera le décalage de niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.
- La partie visible des sous-sols ne devra pas excéder 0,60m.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- A l'exception des toits terrasses et des vérandas, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines.
- Les chiens assis sont interdits.

LES CLOTURES

Elle est obligatoire lorsque le choix est fait d'ériger la construction en retrait de l'alignement.
Elles seront constituées :

- soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'essences locales d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article U 13 et plantée à l'intérieur de la parcelle

- soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article U 13, doublée ou non d'un grillage et obligatoirement implantée à l'alignement de voie.

Sont interdits :

- les clôtures en plaque de béton entre poteaux, quelle que soit leur hauteur

· Toutefois, d'autres dispositions peuvent être admises :

- pour les lotissements et ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.

- pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL (ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME).

• Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

ARTICLE U12 - LE STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

• En particulier, il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- *pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat* : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- *pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Des stationnements pour les cycles non motorisés devront être prévus, à hauteur de 1 par logement, pour toute opération d'ensemble.

Pour les constructions déjà existantes :

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- A l'exception des terrains occupés par des constructions et installations agricoles, les espaces verts doivent couvrir une surface d'au moins :
 - 30% de la surface totale de la parcelle en zone Ua
 - 40% en zone Ub

A savoir, il est possible de comptabiliser les toitures végétalisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement* (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 3– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « C'est une zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Elle comporte un secteur Ah où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques (développement limité).

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Glissements et/ou éboulements rocheux,*
- *Aléa de ruissellement et de coulée de boue très faible à très fort,*
- *Un aléa de remontée de nappes sub-affleurante faible à moyen,*
- *Un aléa retrait/gonflement des argiles faible à moyen.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière ;
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole en place (art. R.123-12 2°);
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante ;
- Les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol*, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces

libres ;

- Les boxes pour chevaux ou abris pour autres animaux sous réserve que :
-leur implantation se situe à une distance minimum de 50m des zones d'habitation ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le zonage du PLU conformément au R.123-12 du code de l'urbanisme dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromet pas la vocation de la zone et sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - Les bâtiments existants présentent, un intérêt architectural et un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires sommaires, en parpaings, en tôle ou métalliques.
 - La transformation respecte le volume bâti existant et la qualité architecturale des bâtiments, cette transformation pouvant comporter la reconstruction de parties vétustes en veillant à l'harmonie architecturale de l'ensemble. Cette restauration devra contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.
 - La nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux publics existants en ce qui concerne la voirie et la défense incendie.
 - La nouvelle destination des bâtiments peut être à vocation d'habitation (dans la limite de une par bâtiment et de deux par exploitation) ou d'activités compatibles avec l'agriculture telles que l'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte dans la limite de 5 chambres,...), de bureaux ou d'artisanat.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Ah :

- Les bâtiments annexes*, abris de jardin*, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes réalisées en une ou plusieurs fois.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,

- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes sauf en cas d'impossibilité technique vérifiée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.
- Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales se fera, de préférence à la parcelle.
- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
 - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

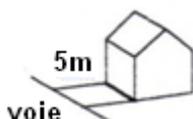
- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

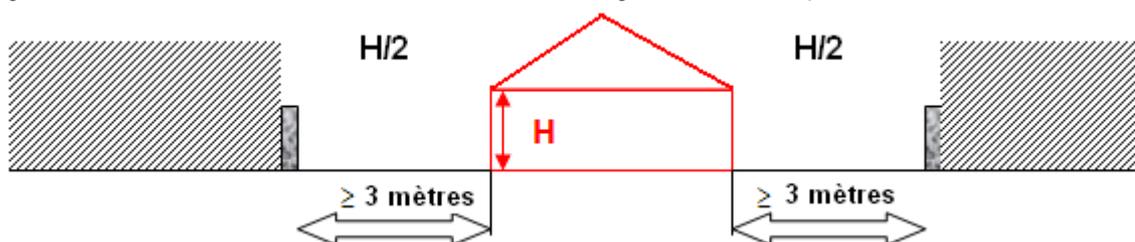
- A l'exception des corps de ferme existants, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m vis-à-vis de l'alignement* des voies.



- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 m de l'alignement des routes départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

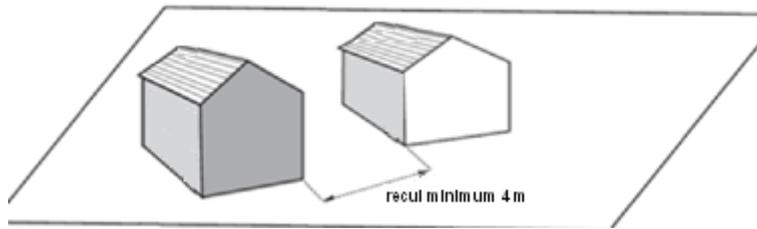
- Les constructions non contiguës à la limite séparative* doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la différence de hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3m.



ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La distance minimale entre 2 constructions et installations non contiguës sera de 4m.



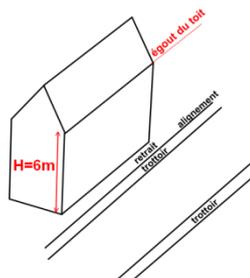
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL *

- Non réglementé.

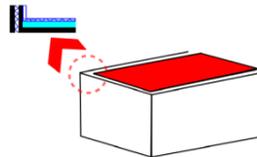
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 5m :

- l'égout du toit.



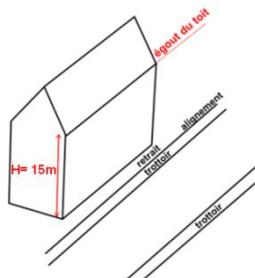
- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



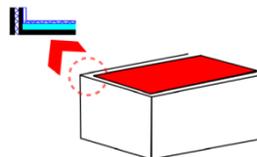
Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15m :

- l'égout du toit.



- ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement* (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée, en évitant celles susceptibles de provoquer des allergies.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli d'angle, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

-lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

-lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

-lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

-lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION III – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL*, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL*

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Toutes les constructions, nouvelles ou existantes, devront être raccordées au réseau de communication électronique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elle comprend le sous-secteur :

-Nh qui correspond à zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement sera limité.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Glissements et/ou éboulements rocheux,*
- *Aléa de ruissellement et de coulée de boue très faible à très fort,*
- *Un aléa de remontée de nappes sub-affleurante faible à moyen,*
- *Un aléa retrait/gonflement des argiles faible à moyen.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions en zone N :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les bâtiments annexes*, abris de jardin*, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes à usage d'habitation, réalisées en une ou plusieurs fois.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces

libres ;

- Les boxes pour chevaux ou abris pour autres animaux sous réserve que :
-leur implantation se situe à une distance minimum de 50m des zones d'habitation ;
-et que leur nombre soit limité à deux.
- La construction d'abris de jardin*.
- Les boxes pour chevaux ou abris pour autres animaux sous réserve que :
-leur implantation se situe à une distance minimum de 50m des zones d'habitation ;
-et que leur nombre soit limité à deux.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nh:

- Les extensions des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Aucun accès direct depuis la RD 115 ne sera rendu possible.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes sauf en cas d'impossibilité technique vérifiée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit

reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

- Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales se fera, de préférence à la parcelle.
- En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
 - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

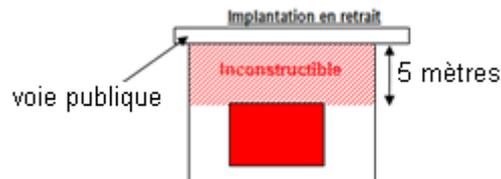
RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

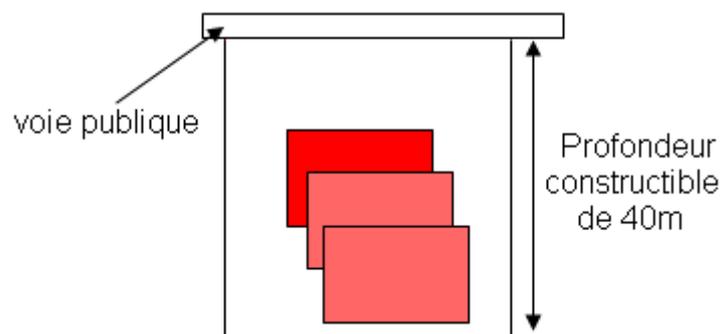
- Non réglementé.

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent être édifiées avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.



- En Nh, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40m de profondeur, comptée à partir de l'alignement* des voies publiques.

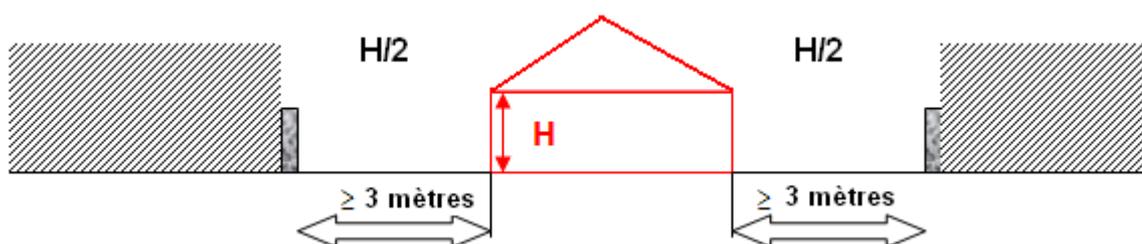


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

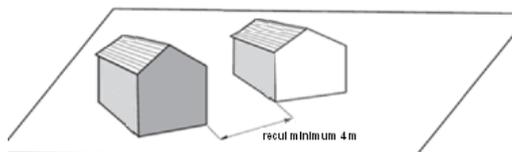
- Les constructions non contiguës à la limite séparative* doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la différence de hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3m.



ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

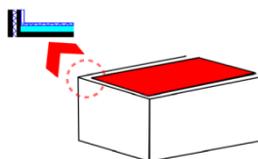


ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL *

- En Nh, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées, il est fixé une emprise maximale de 15% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 5m :
 - l'égout du toit ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

- En particulier, il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Pour les constructions déjà existantes :

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement* (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée, en évitant celles susceptibles de provoquer des allergies.

- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli d'angle, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

TITRE V : ANNEXE DU REGLEMENT.

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage (pièce n°3).

Sommaire.

1. Les servitudes d'urbanisme particulières.

- 1.1. Les emplacements réservés.
- 1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. La protection de la sente piétonne au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme.

2. Lexique.

3. Charte architecturale

1. Les servitudes d'urbanisme particulières.

1.1. Les emplacements réservés.

En application des articles L.123-1-8° et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, 11 emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire de Valdampierre. Ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifiés par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du C.O.S sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci par l'emplacement réservé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

- **Liste des emplacements réservés sur la commune de Valdampierre.**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.

Nom	Superficie	Bénéficiaire	Objet	Destination
ER1	1 480 m ²	Commune	Retenue des eaux du bassin versant de Beauvais.	Retenue d'eau.
ER2	912 m ²	Commune	Retenue des eaux du bassin versant de Beauvais.	Retenue d'eau.
ER3	431 m ²	Commune	Gestion du stationnement de la rue du Général Leclerc.	Stationnement.
ER4	584 m ²	Commune	Gestion du stationnement de la rue du Général Leclerc.	Stationnement.
ER5	2 571 m ²	Commune	Noue/zone tampon de 120 mètres de long pour gestion des eaux pluviales en amont de la rue de Beauvais.	Noue/Zone tampon.
ER6	2 123 m ²	Commune	Noue/Zone tampon de 230 mètres de long pour gestion des eaux pluviales en amont du bourg.	Noue/Zone tampon.
ER7	3 404 m ²	Commune	Agrandissement du cimetière communal.	Cimetière.
ER8	2 288 m ²	Commune	Création d'un bassin de stockage de 1 500m ³ pour gestion des eaux pluviales de la rue du Val de Pouilly.	Bassin de stockage des eaux pluviales.
ER9	586 m ²	Commune	Création d'une mare permettant de récupérer les eaux pluviales du chemin d'Avesnes.	Mare.
ER10	837 m ²	Commune	Création d'un bassin de stockage de 4 700m ³ pour gestion des eaux pluviales des versants du bois Plaidier et de Pourvure.	Bassin de stockage des eaux pluviales.
ER11	350 m ²	Commune	Création d'une mare permettant de récupérer les eaux pluviales des versants amont.	Mare.
ER12	104 m ²	Commune	Elargissement du chemin entre les rues de	Voirie

			Chaumont-en-Vexin et de Chaperon	
ER 13	116 m ²	Commune	Gestion du stationnement de la rue du Général Leclerc	Stationnement
ER 14	66 m ²	Commune	Gestion du stationnement de la rue du Général Leclerc	Stationnement

1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou plantation d'intérêt patrimonial sont repérées sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

Patrimoine bâti		
Adresse	Références cadastrales	Dénomination
Rue des Marettes	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : C <u>N° DE PARCELLES</u> : EMPRISE PUBLIQUE A COTE DE LA PARCELLE N°422.	Puits
Rue des Marettes	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : ZK <u>N° DE PARCELLES</u> : 3	Calvaire
Rue de Valdampierre	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : ZB <u>N° DE PARCELLES</u> : 2	Calvaire
Rue du Général Leclerc	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : B <u>N° DE PARCELLES</u> : 502	Puits
Rue du Général Leclerc	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : B <u>N° DE PARCELLES</u> : 422	Puits
Rue du Général Leclerc	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : B <u>N° DE PARCELLES</u> : EMPRISE PUBLIQUE A COTE DE LA PARCELLE 143	Puits

Chemin du Méru	<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : D <u>N° DE PARCELLES</u> : 326	Calvaires
Patrimoine naturel		
Références cadastrales et identification		
<u>SECTIONS CADASTRALES</u> : ZK <u>N° DE PARCELLES</u> : 102 <p style="text-align: center;">Rue des Glycines</p> <p>L'espace vert devra conserver son caractère naturel (pelouse, arbres et arbustes).</p>		

1.3. La protection de la sente piétonne au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme

Un cheminement piétonnier est identifié sur le plan de zonage. Cet élément est repéré et protégé au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Le cheminement devra conserver une largeur minimale de 85 cm et conserver son revêtement en enrobé.

2. Lexique.

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Abri de jardin :

Construction d'aspect bois, de teinte naturelle ou en bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat, de toiture foncée non réfléchissante, de hauteur inférieure à 2,5 mètres et de superficie inférieure à 20m², qui ne recevra ni de l'habitat, ni de l'activité.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Tous travaux de remblai et de déblai sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Annexe :

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolée ou non.

Caravane :

Sont regardé comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Façade au sol :

C'est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Façade d'une construction :

La notion de façade d'une construction telle qu'elle est employée dans le PLU, est comprise comme la face verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée, ou de l'emprise publique (façade avant), même si elle n'est pas contiguë.

Limite de voie :

La limite de voie est la limite entre la voie et les propriétés riveraines. Lorsque la voie appartient au domaine public, la limite de voie est l'alignement*.

Limite séparative :

La limite séparative est la limite qui sépare le terrain d'assiette d'une autre unité foncière ne constituant pas une voie ou emprise publique. Cette notion englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

La limite séparative latérale aboutit à au moins une de ses extrémités à une limite de voie, publique ou privée, ou emprise publique.

La limite séparative de fond n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ou emprise publique.