

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées 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. Elles rassemblent les zones boisées entourant la ville et les espaces de vallée agricole ou non bâtie. Elles intègrent également les parcs de la ville (Parc Guénon, Montciel).

Elle comporte :

- le secteur Np3 en référence à la ZP3 de la ZPPAUP appelée « Montciel et Parc Edouard Guénon »,
- le secteur Nd, lieu-dit « Les Recons » concerné par un habitat de faible densité et le PPR risques mouvement de terrain.

Elle est également comprise dans les cônes de vue à préserver de la ZPPAUP. Cône de vue PV1, PV2, PV3, PV4.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

La zone N, et tout particulièrement les secteurs Nd et/ou Np3 de Montciel, sont concernés, soit par des secteurs de **risques majeurs** et maîtrisables, soit par des risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 1994.

Elle est concernée par des risques d'inondation du Solvan (aléa moyen à fort) et par le PPRI de la Vallière. Ces risques sont reportés sur le plan graphique du règlement.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites et notamment les sous-sols, les remblais, les murs bahut et autres clôtures pleines dans les zones à risques d'inondation liées au Solvan.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils respectent le PPR mouvement de terrains et le PPRI de la Vallière :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- Les constructions, les équipements et installations d'intérêt collectif.
- Les annexes et l'extension des constructions ou installations existantes. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation du Solvan, délimités aux documents graphiques, celles-ci devront être mesurées (25 m² d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activités ou d'ERP) et réalisées au-dessus de la côte des plus hautes eaux localement connues (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire - transparent hydrauliquement-, aéré, vidangeable et non aménageable, ou sur pilotis, et après évaluation de l'impact sur les écoulements).
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et à condition de ne pas être situés dans les zones de risques d'inondation liées au Solvan.
- Les endiguements à condition qu'ils permettent la protection contre les inondations et après étude d'impacts,
- En outre, en secteur Np3, les constructions sont admises uniquement à condition :
 - . d'améliorer la situation actuelle, et de ne présenter aucun danger ou troubles importants aux personnes,
 - . ou d'être limitées à des extensions qui devront également s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment existant,
 - . ou d'être dissimulées et liées à une activité présente sur le site.
- Dans les secteurs hachurés concernés par les risques du PPRI de la Vallière délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions correspondantes du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :
 - . Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
 - . Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L .123 1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.
L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L 123-1-7 jointes en annexe du règlement.
Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parkings.
- Pour toute construction nouvelle, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est demandée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de l'emprise publique ou en respectant l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
 - . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
 - soit, pour les terrains riverains de cours d'eau aériens principaux (Solvan et Vallière), suivant un recul minimum, par rapport à la rive, de :
 - . 15 mètres pour les constructions nouvelles et principales
 - . 5 mètres pour les extensions et les annexes des constructions existantes.
- Pour les autres cours d'eau aérien, le recul est de 5 m pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants. La hauteur des constructions doit également prendre en compte les cônes de vue de la ZPPAUP. Par exemple, pour le secteur du coteau de Montciel, les constructions, en tout point du bâtiment, ne doivent pas dépasser la cote NGF 322.
- En secteur Nd, la hauteur maximale en tout point du bâtiment est de 10 m.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

1. En secteur Np3 et dans les cônes de vue se référer à la ZPPAUP

2. Pour le reste de la zone et le secteur Nd :

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

Toiture et façades :

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés, à condition d'être intégrés dans le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Clôtures :

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les projets situés à proximité immédiate des éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (haies) doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

1 – Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP (ou de logements). Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SP sur des bâtiments à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m² de SP.

2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

a• Logements :

- une place pour 80 m² de SP dans la limite de deux places par logement.

b• Autres destinations (commerces, construction à usage de résidence-services) :

- une place de stationnement pour 80 m² de SP.

Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

3 - Stationnement des vélos et poussettes.

Un ou plusieurs locaux fermés pour les bâtiments à destination de logements doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied. Ils doivent être clos et couverts.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'architecture, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m².

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP pour le secteur Np3 et pour les projets se situant dans les cônes de vue de la ZPPAUP ainsi qu'aux fiches sur les EVP annexées au présent règlement.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 4 places.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

En secteur Nd, le COS ne doit pas dépasser 0,01.