PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ISLE-ADAM

LE REGLEMENT (EXTRAITS)
Modification n°3

VILLE DE L'ISLE-ADAM

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/05/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 21/10/2022
Modification simplifiée n°2 approuvée le 15/12/2023
Modification n°3 approuvée le

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone correspond aux grands ensembles naturels qui ceinturent le territoire communal. Il s'agit du massif forestier, et de certains secteurs de rive d'Oise et des îles. De l'habitat peut y être existant.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- N1, secteur pouvant recevoir avec des capacités limitées des équipements sportifs, des constructions destinées au fonctionnement de ces équipements et l'extension très mesurée des bâtiments existants. Le secteur N1 comprend également des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (mutation en logement) en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, figuré par une étoile orange,
- N2, secteur pouvant recevoir les équipements liés aux écluses,
- N3, secteur pouvant recevoir l'implantation de parcs de stationnement de manière très mesurée.
- N4, secteur destiné à recevoir un équipement recevant du public à caractère culturel et pédagogique.

La zone N est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Le secteur N4 est en totalité concerné par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article ci-dessous (« les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ») sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Zone N

Sous réserve de préserver le caractère de la zone naturelle et d'assurer une bonne intégration au paysage, sont admis et soumis à conditions particulières :

- Les terrains de camping soumis à autorisation préalable si ils sont réalisés sur les emplacements prévus au plan de zonage à cet effet.
- La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants et leur extension dans la limite de 10 % de leur surface de plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin

d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles.
- La démolition de murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent.

Pour le secteur N1 uniquement, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :[i]
- L'extension, le réaménagement et la réhabilitation des équipements sportifs de plein air existants sur la zone dans la mesure où ils respectent l'harmonie des lieux
- Le changement de destination (mutation en logement) des bâtiments figurés au plan de zonage par une étoile orange en application de l'article L.123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme.

Pour le secteur N2 uniquement, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :
- La construction ou l'extension des équipements techniques liés au fonctionnement des écluses.

Pour le secteur N3 uniquement, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :
- La construction de parcs de stationnement extérieurs.

Pour le secteur N4 uniquement, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone N, sont autorisés :
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics relevant de la sous-destination des autres équipements recevant du public, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le secteur N4 est concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides potentielles de classe B identifiée par la DRIEAT. Dans ce secteur, l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Zone N, à l'exception du secteur N4 :

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respectée une distance de 5,00 m minimum vis à vis de ces limites.

Secteur N1 uniquement, et complémentairement à la règle pour la zone N :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement.

Secteur N4 uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol

Pour le secteur N1 uniquement :

Dans les secteurs N1, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur N4 uniquement :

Dans le secteur N4, l'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 20 % supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de la construction initialement édifiée sur le terrain.

Hauteur des constructions

Pour le secteur N1 uniquement :

En secteur N1, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments avant extension.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Pour le secteur N4 uniquement :

En secteur N4, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les châssis de toit pourront être implantés sur la pente de toit faisant face à la limite séparative du fond de parcelle. En dehors de ce cas particulier, les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.

Pour le secteur N4 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique… et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces libres et végétalisés

Pour le secteur N4 uniquement :

50 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

Sauvegarde des arbres remarquables

Des arbres remarquables ont été identifiés, quelque fois au sein même des propriétés privées. Ils sont localisés sur un plan annexe. Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré.

Bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt figurant au plan de zonage

Toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

Bande de protection des 5 mètres de frange boisée le long de l'Oise

Afin de protéger la frange boisée le long de l'Oise, ainsi que les zones humides avérées présentes sur le territoire communal, toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 5 mètres de l'Oise dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour les équipements sportifs, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

Dans le secteur N4 : Stationnement des véhicules non motorisés

Le stationnement des vélos devra être prévu dans le conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments de paysagement adaptés.

Desserte par les réseaux

Eau potable	Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
Assainissement	**Généralités** Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement du SIAPIA s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.
	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les

	projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées. Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire des eaux pluviales à la parcelle. A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire : - Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m^3) pour 100 m^2 de surface imperméable. - Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau). Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m^3 par place.
Electricité, énergie, courants faibles, téléphone, télécommunication et communication électronique	Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement. Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés sauf si les conditions techniques ne le permettent pas. Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.
Antennes	Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent par porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.