

## **Titre IV**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**



## ZONE N

*Les zones naturelles et forestières*, sont les "secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article R.123-8 du code de l'urbanisme).



## ZONES N

Qualification de la zone :

La zone N réunit les sites sensibles, forestiers, naturels ou anthropiques, à conserver et à protéger en tant que corridor écologique, espace d'agrément et entité paysagère continue.

La zone N comprend les espaces boisés et de lisière, les milieux humides et les espaces à vocations sportives et de loisirs et les cimetières.

La zone N comprend 2 secteurs :

Les secteurs N avec un sous secteur Np lié à la formation professionnelle (lycée)

Les secteur Nebc porteur d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC).

### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 :

- Toute installation ou construction recevant du public dans les périmètres d'isolement ZPEL et ZEI ; La (ou les) distance(s) à prendre en compte – correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document des risques industriels, en annexe du présent règlement.

- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;

- Les terrains de camping et de caravanage.

- Toute installation ou construction d'extension mesurée dans les périmètres des cavités inventoriées *Nm*.

En zone Nebc, toute occupation et utilisation du sol sont interdites exceptés les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements.

### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

De manière générale,

- conformément aux nouvelles dispositions de l'article L123-1 du Code l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

De manière spécifique et sous réserve du respect des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI et hors secteurs de ruissellement, sont autorisées :

les occupations exposées ci-dessous, à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité et à la santé des personnes et des biens

- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, par les odeurs et par les poussières,

- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

- Les abris de jardin ;

- Les aménagements liés à la constitution de jardins familiaux et ouvriers.

- Les aménagements et installations permettant la protection et la valorisation des milieux humides, et le développement des espaces piétons et cyclistes ;

- Les constructions et installations à vocations sportives et de loisirs ouvertes au public ;

- La reconversion de bâtiment existant (y compris leur extension mesurée) pour assurer l'accueil pour le tourisme (gîte, maison d'hôte) ;

- Les installations et constructions nécessaires aux secteurs agricole et horticole ;

- Les infrastructures et aires de stationnement nécessaires aux constructions autorisées.

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité.

- Les constructions publiques légères de faible importance d'information sur le milieu naturel ;

- La construction de maison forestière, de tour de guet ou d'abris servant pour l'observation des milieux naturels ou anthropiques et pour le stockage du matériel de prévention ou de lutte contre l'incendie ;

- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les annexes non jointives.

Dans le sous secteur Np, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre d'exercices de formation professionnelle.

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

Dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées en N3, pour être aménageable un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

#### *Alimentation en eau :*

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *Assainissement eaux ménagères et eaux vannes :*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé selon, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

#### *Assainissement eaux pluviales :*

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,... ). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum :

-Pour les secteurs situés dans la Ville Basse : à 10 l/s/ha.

-Pour les secteurs N situés aux Essarts : à 2 l/s/ha

En tout état de cause, ils devront être conformes aux exigences de la CREA.

### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Les terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude de leur aptitude à l'assainissement autonome au regard :

-de leur constitution hydro-pédologique

-du projet de construction ou de d'extension

-des dispositifs d'assainissement techniquement et juridiquement possibles

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

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

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

Les constructions autorisées ne peuvent être implantées à moins de 3 m de la limite séparative et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives, compté à une hauteur de 3 mètres.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 30 mètres d'un EBC porté au plan de zonage.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas prescrit d'emprise au sol.

#### **ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

#### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages naturels et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les formes, les rythmes, les couleurs, les matériaux de l'environnement immédiat.

Aucune porte ni portillon ne pourra être aménagée en limites séparatives des forêts.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

#### **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

##### *Stationnement des véhicules à moteur*

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Pour l'habitat, constructions à usage d'habitation individuelle autorisées,  
-2 places de stationnement.

- Pour les établissements autorisés,  
-1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les autres types de construction ou installation (équipements publics), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

##### *Stationnement des cycles*

Pour les équipements publics et les établissements autorisés, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support); ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements autorisés,

- 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m<sup>2</sup> de SHON, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de SHON,

- 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m<sup>2</sup> de SHON, au delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

#### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique réglementaire sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en privilégiant les essences locales.

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.