

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone

La zone N est une zone naturelle, comportant une part importante d'espaces boisés et englobe le site du Vallon, à protéger. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée. Un secteur Na a été défini. Des constructions isolées ou sous forme de hameaux y sont présentes, mais le caractère naturel doit être préservé.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Le remblaiement des mares.
- 1.2.** Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3.** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5.** Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa h/ du code de l'urbanisme à l'exception des aires de jeux ou de sports ouvertes au public, aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa j/ à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa k/ à l'exception des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.6.** Toute installation ou construction, exceptées celles mentionnées dans l'article N-2.

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

Peuvent être autorisées sous conditions particulières :

- 2.1.** Les aménagements liés à la valorisation des lieux, du paysage et/ou à caractère environnemental
- 2.2.** **Dans les secteurs Na**, sont autorisées, à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
- L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20% de SURFACE DE PLANCHER et de l'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - Les annexes jointives où non de faible importance (inférieures ou égales à 20% de SURFACE DE PLANCHER et de l'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SURFACE DE PLANCHER), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
 - Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3.** **Dans les secteurs Na**, la transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation.
- 2.4.** **Dans les secteurs Na**, des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue ou chemin dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.3.** La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols, doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.2.3. 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.
- 3.2.4. Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de chemins départementaux ou voies communales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'accès.
- 3.2.5. Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.
- 4.2.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome est à mettre en place conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Pour toute nouvelle construction, 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.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. [Sans objet.](#)

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.
- 6.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées existante, à modifier ou à créer.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques, toute nouvelle construction quelque soit son usage, devra respecter un recul minimum de 30 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction quelque soit son usage doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur ($L \geq H/2$) sans être inférieur à 5 mètres au droit de la limite séparative.

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

- 8.1. Sur une même propriété, par rapport à un autre bâtiment présent sur la parcelle, toute construction nouvelle, à vocation d'habitat, devra s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des deux bâtiments.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

Article N-10 : Hauteur des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout, de toute nouvelle construction quelque soit son usage, ne doit pas excéder 9 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.
- 10.2.** La réhabilitation, l'extension et la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article N-11 sont respectées.
- 10.3.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.3 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées. Pour les constructions dont il est fait mention dans cet article, à l'exception des reconstructions à l'identique, la hauteur maximum mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture ne devra pas excéder 4 m.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1.** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2.** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3.** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4.** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5.** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. L'aspect

- 11.2.1. Pour les revêtements et peintures de façade de tout bâtiment quelque soit son usage, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les couleurs seront choisies en se référant à la gamme des teintes des matériaux naturels traditionnels du secteur.

11.3. Les toitures

- 11.3.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.
- 11.3.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.
- 11.3.3. Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article N-11.1.1 soit respecté.
- 11.3.4. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

11.4. Les clôtures

- 11.4.1. **Dans les secteurs Na**, les parcelles bâties peuvent ou non être clôturées en limite d'emprise publique.
- 11.4.2. **Dans les secteurs Na**, les clôtures des parcelles bâties en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies bocagères.
Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies ou de clôtures bois rustiques. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers des portails.
Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visible depuis l'espace public.
- 11.4.3. Les portails pleins sont interdits.

11.5. Adaptation au sol

- 11.5.1. Les constructions à usage d'habitation devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol. Sur les terrains plats, la cote de leur rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article N-12 : Aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N-13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- 13.2 Les talus, fossés et mares seront conservés.

- 13.3** Les bois, forêts et alignements repérés au plan sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R.130-1 à R. 130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.