

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les dispositions générales s'appliquent hors dispositions particulières spécifiées dans les zones naturelles du titre IV du présent règlement

Zone N: zone naturelle à protéger

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre la majorité des espaces boisés ainsi que les espaces naturels qu'il convient de protéger de façon rigoureuse en raison de leur rôle dans la qualité des sites et des paysages de la commune et de leur intérêt dans l'organisation et la cohérence du développement communal. Ils sont situés hors des parties urbanisées de la commune : le bois de Maurepas d'une part et le secteur de plaine et du Bois Prudhomme à l'ouest de la commune.

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. C'est pourquoi les constructions et installations sont strictement encadrées.

Un secteur Nj est réservé à la création de jardins collectifs dits familiaux.

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

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L 443-1 et L 444-1 du code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article N.2.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de Protection des massifs forestiers).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N2.1 - Dispositions générales

- Les extensions des constructions principales existantes à condition qu'elles aient un caractère mesuré soit 10 % de la surface de plancher existante, utilisable une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

N2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols

- Les travaux, installations et aménagements de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation forestière, aux activités agricoles, aux activités pédestres et cyclistes ainsi qu'aux services et aux équipements collectifs ;
- Les constructions ou ouvrages techniques de faibles importances liées aux services et aux équipements collectifs ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées aux activités forestières, à la gestion de la rivière, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, liées au traitement des eaux ;
- Les aménagements légers pour l'accueil du public en forêt domaniale ou communale ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme liés à l'activité agricole, forestière ou hydraulique (non liés à des travaux de construction) ;
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas porter atteinte à leur volume ;
- En secteur Nj, les jardins dits familiaux, d'usage collectif, dotés d'un abri par parcelle cultivée, de 250 m² maximum chacune, avec une installation collective par site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N3.1 - DESSERTE ET ACCES

N3.1.1 Desserte

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes des accotements ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie vers le réseau collecteur d'assainissement.

Aucun accès ne peut être créé à partir des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie et des chemins piétonniers aménagés.

N3.1.2 - Accès des véhicules:

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

N 3.2 - VOIRIE

La création et l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation ou une construction existante ou autorisée sont interdites.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune extension de construction ne peut être édiflée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement des voies départementales ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit respecter les contraintes issues de la réglementation propre au cours d'eau.

Une bande de 6 mètres de large de par et d'autre de l'axe du ru est prescrite, interdisant tous travaux conduisant à l'imperméabilisation des sols.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

En Nj, non réglementé.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En Nj, non réglementé.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la limite du bâtiment existant.

En secteur Nj, la hauteur de constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage.

<p style="text-align: center;">ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE</p>
--

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur des clôtures sur l'espace public et collectif et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

<p style="text-align: center;">ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>
--

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

<p style="text-align: center;">ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p>
--

N 13.1 – Dispositions générales

Dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L 431-2 et R 431-8 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

N 13.2 - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame « Espace boisé classé » sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L 311-1 du code forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

N 13.3 - Arbres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans les secteurs de points de vue / points à voir indiqués sur le document graphique, aucune plantation nouvelle ne sera autorisée.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.