

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

*« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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. »*

2 - les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-6, L 313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 - l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 - les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 - au sein des espaces boisés :

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier : « Bois et forêts des particuliers »

*« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »*

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

*« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »*

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.
- Article 67 de la loi d'orientation sur la forêt : des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.
- Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## **II - Adaptations mineures**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme : « *les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »

## **III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

## **IV - Annexe architecturale**

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

## **V - Voies bruyantes**

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981 sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Les constructions implantées dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, repérées graphiquement en annexe, pourront se voir imposer des prescriptions d'isolement acoustique.

### **VI - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

### **VII - Secteurs archéologiques**

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU ainsi qu'au plan de zonage, en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional des Affaires Culturelles d'Ile de France.

### **VIII - Zone inondable**

Une partie des zones « N » est exposée aux crues par la rivière « La Vaucouleurs ».

Dans les périmètres de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales.

### **IX - Réseaux**

#### *Eau potable*

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

#### *Assainissement*

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

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

### **Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

### **Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones N et Na, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve du respect des conditions suivantes :

- a) **la surface de plancher** initiale doit être supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la présente révision
- b) **la surface de plancher** autorisée représentera 30% maximum de la **surface de plancher** existante à la date d'approbation de la présente révision.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions, affouillements et exhaussements nécessaires au cimetière et à son extension
- L'aménagement des bâtiments existants.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- La construction de bâtiments annexes isolés tels que garages, abris de jardin, 1 par îlot de propriété, à condition d'être situé en continuité ou à proximité des constructions existantes. Ces bâtiments devront être réalisés en harmonie avec la construction existante et seront limités à une **surface de plancher** de 20 m<sup>2</sup>.
- les piscines, 1 par îlot de propriété.
- Dans les secteurs délimités par des cônes de vues repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, les occupations du sol susvisées de sont pas admises.

Dans le secteur Na :

- les constructions et aménagements liés aux équipements publics et collectifs y compris le logement contenu dans le volume des édifices communaux ou attenant.

Dans le secteur Nb :

- Pour les bâtiments existants, les aménagements et les changements de destination à usage d'artisanat, d'activités liées aux loisirs (centre aéré,...), d'activités équestres, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'activités hôtelières, de restaurant, de salles de réunions et séminaires ainsi que le logement sont admis dans les volumes existants.

Dans le secteur Nc :

- les activités de loisirs avec les aménagements nécessaires aux activités pratiquées.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article N.3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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 doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article N.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet conformément à l'article L 35-8 du code de la Santé Publique et conformément au schéma directeur d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Les eaux issues des voiries et des parkings créés doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial. Les rejets d'eau pluviale dans la Vaucouleurs devront être compatibles avec les objectifs de qualité de ce cours d'eau.

### **3 - Électricité - Téléphone - Câble**

Les raccordements aux lignes publiques électriques, téléphoniques et câblées sur les parcelles privées doivent être enterrés.

#### **Article N.5 - Surfaces des terrains**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 20 mètres de l'alignement en bordure des chemins départementaux
- 6 mètres à l'alignement des autres voies y compris voies privées.

Ce recul n'est pas applicable pour les bâtiments annexes\* d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** et en cas d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant et de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Les piscines devront s'implanter à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement y compris par rapport aux voies privées de la commune.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Dans le cas contraire, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 6 mètres. **Pour les constructions ne comportant pas de baies la largeur de la marge d'isolement est ramenée à 2,50 m.**

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes\* d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ni pour les projets d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes\* d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ni pour les projets d'aménagement (c'est-à-dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existante.

#### **Article N.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol\* des bâtiments ne doit pas dépasser 15 %.

### **Article N.10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 m maximum au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes\* inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ne doit pas excéder 2,50 mètres.

### **Article N.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine ou de développement durable :

#### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent s'orienter le plus possible vers le sud. Cela doit être cohérent avec le schéma général de la zone.

#### **Les murs de façades et pignons :**

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant, ... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes. **Les pétitionnaires devront consulter une palette de couleurs agréée par la commune dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme..**
- **Les ravalements pourront être de deux teintes, ainsi les contours des ouvertures et les angles des murs pourront être de teinte nuancée par rapport au ravalement de la construction (suivant la palette de couleurs)**
- La pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur, on conservera la pierre naturelle notamment pour la restauration et la réhabilitation des maisons anciennes de pays.
- Les linteaux bois apparents sont à éviter
- Les linteaux en pierre sont autorisés
- Les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes
- Pour les constructions à usage artisanal, le bardage métallique laqué et le bois sont autorisés.

### **Les percements :**

- Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- Sur le bâti ancien, les percements cintrés sont autorisés.
- Les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- L'encombrement des lucarnes n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent
- Les lucarnes de type « chiens-assis » seront interdites.

### **Les toitures :**

Les toitures devront être à 2 pentes comprises entre 35° et 45°. En cas de réhabilitation, d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé. **Afin de pouvoir créer des toitures végétalisées, la pente pourra être réduite à 20°**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration au toit.

Les couvertures doivent être réalisées soit en petites tuiles plates traditionnelles 60 à 80 au m<sup>2</sup> soit en tuiles mécaniques 22 au m<sup>2</sup>, de couleur nuancée rouge à brun rouge. Les ardoises sont autorisées.

Les cheminées seront traitées avec les mêmes matériaux que ceux de la construction.

Les toitures terrasses sont interdites

### **Sont interdits :**

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré
- plaques d'amiante ondulées ou non
- plastique
- paille chaume ou paille roseau
- tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation.

### **Les annexes :**

Les différents corps de bâtiments (volumes annexes) doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

Les vérandas, ainsi que les annexes\* d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** (accolées ou non) pourront pour des raisons architecturales et d'insertion (afin d'en atténuer leur impact), adopter des pentes de toitures différentes de celles des constructions principales. Ces annexes comporteront 1 ou 2 pans mais de pente faible.

Les abris de jardins sont autorisés.

- **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc ..) :**

**Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.**



a) Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur, doivent être intégrés à la construction en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public,

b) Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores des climatiseurs et des pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

c) Les éoliennes d'une hauteur maximale de 10 mètres sont autorisées à condition d'être implantées à 8 mètres au moins des limites séparatives.

- **Locaux techniques :**

Les locaux techniques liés à la construction des piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

**Les clôtures :**

- Sur voie : elles seront composées soit d'un mur plein de **2,00 m** maximum de hauteur (en maçonnerie enduite ou en pierre naturelle avec joints à fleur) soit d'un muret surmonté de grille ou de grillage sans excéder **2,00 m** de hauteur totale et doublée d'une haie végétale composée d'essences locales variées.

La nature et la teinte des matériaux employés pour les clôtures et portails devront être en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

- les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduit
- les clôtures en bambou.

**Article N.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

**Pour la zone Nb :**

Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement + 1 place visiteur à prévoir sur les espaces communs **de l'unité foncière**.
- pour les constructions à usage de bureaux, services : 3 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** de bureaux
- pour les commerces : 2 places affectées au stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les établissements artisanaux : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30 % de la **surface de plancher** de l'immeuble

- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 2 places pour 10 personnes.

### **Article N.13 - Espaces libres et plantations**

#### **1. Espaces boisés classés :**

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement en Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux plans, est interdit, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

#### **2. Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés d'au moins 25 % d'espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain choisi parmi les espèces régionales.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain choisi parmi les espèces régionales.

En zones Na et Nb, le parking sera paysager : enherbé et planté à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain choisi parmi les espèces régionales.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

