

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux bosquets épars dans la plaine agricole.

La zone N inclut également des secteurs de jardins dont un sensible d'un point de vue paysager.

Elle comporte aussi les terrains destinés à la future station d'épuration.

Ces différentes spécificités ont conduit à définir plusieurs secteurs :

- ✓ le secteur Nj correspond à un secteur de potagers et jardins route de Boissy,
- ✓ le secteur Np correspond à un secteur de jardins sensible d'un point de vue paysager (arrière d'un alignement de granges),
- ✓ Le secteur Na correspond à des secteurs d'agrément à l'ouest du bourg,
- ✓ Le secteur Ne correspond au terrain destiné à la future station d'épuration.

Un élément de paysage à préserver, en vertu de l'article L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, a été identifié en secteur Np (se reporter à la pièce 6.6 du PLU).

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N2,
- 1.2 - Dans le secteur Nj toutes occupations et utilisations du sol autre que :
 - ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.2.
- 1.3 - Dans le secteur Np toutes occupations et utilisations du sol autre que :
 - ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.3.
- 1.4 - Dans le secteur Na toutes occupations et utilisations du sol autre que :
 - ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.3.
- 1.5 - Dans le secteur Ne toutes occupations et utilisations du sol autre que :
 - ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.4.
- 1.6 - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages les ouvrages d'intérêt général ou collectif, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, les ouvrages nécessaires à l'activité agricole qui ne peuvent être implantés ou réalisés en d'autres lieux.
- 2.2 - Dans le secteur Nj peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages : les abris de jardins, serres, abris destinés aux animaux à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9 m².
- 2.3 - Dans les secteurs Na et Np peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages : les abris de jardins, serres, les piscines et locaux techniques liés, les abris destinés aux animaux à condition que leur emprise au sol n'excède pas 16 m² excepté pour les piscines.
- 2.4 - Dans le secteur Ne peut être admise, sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages, une station d'épuration.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'eaux usées domestiques est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

4.3 - Électricité

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Télécommunications

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction et aménagement nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif de traitement des eaux usées domestiques la surface de terrain doit être suffisante pour l'installation d'un assainissement adapté à la nature du terrain et conforme à la législation.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article N9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article N10 - Hauteur des constructions

- 10.1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2- En secteurs Np et Nj la hauteur maximale des constructions est fixée à 2m50.
- 10.3- En secteur Na la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m50.
- 10.4- En secteur Ne une hauteur maximale des constructions peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

- 11.1.1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.1.2 Les annexes accolées à un bâtiment existant doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec le même matériau que ce bâti avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades existantes.

11.2 - Adaptation au sol

Pour les nouvelles habitations, sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique, le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.20 m au dessus du terrain naturel. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel relevés aux pieds de la construction.

Cet article ne s'applique pas aux extensions.

11.3 - Toitures

- 11.3.1 Généralités

Les matériaux galvanisés ne sont pas autorisés.

- 11.3.2 Annexes accolées (autres que vérandas, serres, galeries, piscines couvertes)

Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

- 11.3.3 Annexes non accolées (autres que vérandas, serres, galeries, piscines couvertes)

Dans les secteurs Np et Na : la toiture pourra être réalisée avec des matériaux autres que la tuile plate et l'ardoise mais présentant une teinte voisine de celle de l'ardoise ou des toitures environnantes.

Dans les secteurs Nj le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4 - Façades

- Les matériaux galvanisés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.

11.5 - Vérandas, serres, kiosques, galeries, piscines couvertes

Des matériaux de toitures et de façades différents peuvent être autorisés pour ces éléments.

11.6 - Clôtures

- Les clôtures doivent être simples et sobres.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.
- En secteur Nj les clôtures seront constituées d'un grillage.
- En secteur Np les clôtures en fond de parcelle seront constituées d'un grillage.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1m60 excepté en secteur Ne où la hauteur maximale est portée à 2m.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- L'emploi de plaques ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives une seule plaque peut être admise en soubassement.

11.8 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- impératif technique,

Article N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les haies vives seront composées préférentiellement d'essences locales.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.