

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Prescriptions écrites modifiées

**Règlement du Plan Local d'Urbanisme
applicable aux zones naturelles N**

Prescriptions écrites modifiées

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone **N** regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone N comprend 1 secteur :

- un secteur **N1** correspondant aux espaces naturels et de loisirs de la commune : canal de l'Ourcq, parc urbain, vallée du Sausset, parc du Château Bleu, cimetière communal et intercommunal.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

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

Dans toute la zone **N** :

- L'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone, même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans les secteurs **N1** uniquement :

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ;
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ou qu'elles soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La construction d'abris de jardin de taille et de hauteur limitées ;
- Dans le secteur « Vallée du Sausset » identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au reméandrage du ru et de ses rives, à la création de zones humides ou au passage de liaisons douces.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur d'emprise de 8m minimum en tout point de la bande de roulement pour les voies principales,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point. Cette largeur peut être réduite à 2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 15m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

4.3 : Eaux Pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration à justifier, les eaux pluviales feront l'objet de rétentions en surface avant le rejet dans le réseau pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) à condition que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les eaux doivent être rejetées à débit régulé sur la base d'un débit de fuite maximum de 10l/s/ha.

La prise en compte de la maîtrise des eaux pluviales est obligatoire pour tout terrain dont la surface imperméabilisée, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 700m², sauf impossibilité technique à justifier. Ne rentrent pas en compte les adjonctions à des bâtiments existants répondant à des motifs de confort, d'accessibilité, d'architecture et de sécurité. Sont considérés comme répondant à des motifs de confort, les éléments qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions d'habitabilité et, notamment, les fermetures des balcons et des loggias, les ouvrages nécessaires à l'évolution du bâti.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sauf contrainte technique liée à la nature des installations, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 15m minimum par rapport à l'alignement du boulevard périphérique sud, dans sa portion délimitée à l'Ouest par le rond-point de la Poste et à l'Est par la limite communale.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'un bâtiment, existant à la date d'approbation du PLU, implanté avec un recul différent, sans diminution du recul existant.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment à édifier, sans être inférieur à 8m.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative en fond de parcelle. Ce retrait doit être au moins égal à une fois et demi la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment à édifier, sans être inférieur à 12m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension, surélévation, reconstruction ou changement de destination d'une construction implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage nature ;
- les constructions dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 2,5m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparative ou respecter un retrait de 1m au minimum.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone **N** :

- l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20m².

Dans les secteurs **N** uniquement :

- l'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 5% de la superficie totale du terrain ;
- pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone **N** :

- la hauteur des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère ;

- la hauteur des autres constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 3,5m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les secteurs **N** uniquement :

- la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère ;
- la hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,5m au faîtage.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

L'utilisation du bois doit être privilégiée.

Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Dans le secteur « Vallée du Sausset » identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, les constructions, voies, accès, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et les ensembles végétaux de grande valeur.
En cas de suppression, l'arbre ou l'ensemble végétal devra être remplacé par un arbre ou un ensemble végétal de qualité esthétique et valeur écologique équivalentes implanté dans l'emprise du secteur
- Dans le reste de la zone, les constructions, voies, accès, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres et les ensembles végétaux de grande valeur.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.