

# CHAPITRE N

## ZONE NATURELLE À PROTÉGER EN RAISON DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE ET DES ÉLÉMENTS QUI LA COMPOSENT

*La zone N comprend un secteur N1 destiné aux équipements publics, et elle est concernée pour partie par les dispositions du PPRI.*

*Des prescriptions particulières figurent aux articles 1 et 2 du règlement.*

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **SONT INTERDITS :**

- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés à l'article N 2,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sauf cas autorisés à l'article N 2,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public, **sauf en secteur N1, (cas autorisé en N 2),**
- Les piscines,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).
- Dans les 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 des boisements conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

##### **Sont soumises à conditions particulières :**

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles ; les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**En zone N, sauf secteur Nℓ :**

- L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve :
  - qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>,
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveaux locaux accessoires (abris de jardin, garage ...).
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole sont autorisées uniquement dans le cas de modification ou d'extension de bâtiments existants, et si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

**En secteur Nℓ uniquement, et sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :**

- Les aménagements de terrains d'activités de sports et loisirs ouverts au public,
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées, à condition d'avoir une imperméabilisation limitée du sol,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.  
Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

**N 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

## **N 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :**

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

## **N 2-3. Secteur de carrières :**

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **N 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

## **N 2-5. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

## **N 2-6. Risque d'inondation pluviale :**

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque sont interdits.

## **N 2-7. Protection du patrimoine archéologique :**

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

## **N 2-8. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article N 11.

## **N 2-9. Espaces boisés classés :**

**Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

## **N 2-10. Exposition au plomb :**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

## **N 2-10. Canalisations de transport de matières dangereuses :**

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

## **N 2-11. Risque d'inondation (Plan de prévention des risques inondations de la Seine- PPRI) :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié aux crues de la Seine, il importe de respecter les dispositions de l'arrêté Préfectoral du 03 novembre 1999 instituant le PPRI de la Vallée de la Seine :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux, dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

## **N 2-12. Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides :**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés dans ces terrains saturés d'eau. Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2 006-1772 du 30 décembre 2006, l'article L 211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

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

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

##### b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
  - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
  - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

#### 3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

#### 4 - COLLECTE DES DÉCHETS

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévues sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

**ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

**VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 10 m.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.**

Limites latérales :

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement correspondant à la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 6 m.

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement sont au minimum de 6 m.

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **8 m au faitage**.

### EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation, et dans le cahier de recommandations architecturales. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

**Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.**

### 5- Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.**

Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

### **CLÔTURES SUR VOIES :**

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince ... ..).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

## **CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :**

**Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.**

Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès ...).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

**En zone inondable, les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer pouvant reposer sur un soubassement en maçonnerie de 0,20 m maximum le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.**

### 6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions des articles L. 123-1-5-6 et 7° du C U et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, ainsi que celles non réservées à la circulation interne des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences recommandées en annexe). On favorisera les haies champêtres.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.