

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie III (voie ferrée Paris-Luxembourg et A34), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 relatifs à l'isolation acoustique.

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions de toute nature à l'exception des cas cités à l'article N2 ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière à l'exception des cas cités à l'article N2 ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme, hors des cas mentionnés à l'article N 2 ;
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat ;
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article N 2.

Dans le secteur Ni

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ tout exhaussement du sol, même dans les cas cités à l'article N2 ;
- ✓ les dépôts de toutes natures ;
- ✓ tout aménagement susceptible d'empêcher l'épanchement des crues ;
- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés, même dans les cas cités à l'article N2 ;
- ✓ les modifications et les extensions des constructions existantes, même dans les cas cités à l'article N2 ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la forêt, même dans les cas cités à l'article N2 ;
- ✓ les annexes et garages, même dans les cas cités à l'article N2.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS**

Dans le secteur Ni

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les équipements publics, ferroviaires et routiers (sauf éoliennes) en cas de nécessité technique dûment justifiée et à condition de ne pas empêcher l'épanchement des crues ;

Dans le secteur Nj

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les abris de jardins à condition de ne pas nuire à la qualité des eaux souterraines ;

En dehors des secteurs Ni et Nj

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- ✓ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement.
- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite ;
- ✓ les modifications et les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ les annexes, garages s'ils sont liés à une construction d'habitation déjà existante ;
- ✓ les équipements techniques publics, ferroviaires et routiers (sauf éoliennes) en cas de nécessité technique dûment justifiée ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères ;

Dans le secteur NL

Sont de plus admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les bâtiments annexes s'ils sont liés à l'activité de guinguette ;

Dans le secteur NS

Sont de plus admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les équipements sportifs et leurs annexes à condition qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ✓ **Alimentation en Eau Potable** : En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage uni-familial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de la DDASS.
- Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

La règle ne s'applique pas aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants présentant un recul plus faible ni aux équipements techniques autorisés par l'article N 2.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions à édifier ne sont pas situées sur une limite séparative, elles doivent observer une marge de reculement au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres. Les bâtiments reconstruits après sinistre ou réhabilités pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

La règle ne s'applique pas aux équipements techniques autorisés par l'article N 2.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En outre les bâtiments qui par leur forme, leur aspect ou leur nature s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à hautes tiges.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

