

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est soumise à l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.).

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), tous constructions, remblais, travaux et

installations de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U. Les terrains de campings et le stationnement des caravanes sont également interdits.

- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions et occupations du sol qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace sont interdits.
- Dans les périmètres définis par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.), toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions dudit arrêté sont interdites (ledit arrêté est annexé dans le document n°4 du P.L.U.).

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les abris pour animaux de moins de 20,00 mètres carrés d'emprise au sol, s'ils sont situés à au moins 50,00 mètres des zones d'habitat.
- Les abris de loisir inférieurs à 20,00 mètres carrés d'emprise au sol.
- Les activités agricoles ou forestières.

- Les installations techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la Pénétrante nord, ni sur la Rocade nord.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction ou occupation du sol située dans un périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy doit respecter les dispositions dudit arrêté (cet arrêté est annexé dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.)

##### **EAU POTABLE**

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées et des eaux potables est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.).

#### Eaux usées

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.

#### Eaux pluviales

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- ◆ - Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations techniques pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ◆ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :

- 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.
  - 75,00 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Ces règles s'appliquent :
- . en dehors des espaces urbanisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
  - . aux bâtiments d'exploitation agricole.
  - . aux réseaux d'intérêt public.
  - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Dans les zones rouge et bleue du P.P.R.I., voir le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas dépasser – 5,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 18,00 mètres.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Toute architecture portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie ou boiserie doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses, ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- . Dans la zone rouge du P.P.R.I., les clôtures doivent être ajourées ou grillagées et ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être imposée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

◆ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans la zone rouge du P.P.R.I., voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, dans la zone rouge du P.P.R.I., les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Dans la zone rouge du P.P.R.I., les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.