

CHAPITRE V-1

Dispositions applicables à la zone N

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent

La zone N comprend un secteur Nf, qui concerne le secteur de projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

N 1-1. Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article N.2.
- Les dépendances, annexes et autres abris.
- Les établissements ou installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipements publics, à l'exception de ceux liés à la voirie et aux réseaux divers,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau et de service,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt.
- Les établissements ou installations à usage d'exploitation agricole, sauf dans les cas prévus à l'article N.2.
- Les carrières sauf celles autorisées en article 2.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les piscines.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

- Les habitations légères de loisirs.
- **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.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.
- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.
Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.
Peuvent notamment être admis :
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières ;
 - L'extension des établissements ou installations à usage d'exploitation agricole, présentes dans la bande de protection de la lisière à la date de l'approbation du PLU, dans les conditions prévues à l'article N.2.
- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

N 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire 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 agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Sont donc interdits, dans une bande de 20 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- Les constructions d'intérêt général
- Les extensions limitées des bâtiments agricoles existants s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

ARTICLE N 2 -

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

N 2-1. Sont admis sous conditions :

- Les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse qualifiée de P.I.G. (Projet d'Intérêt Général) et soumise à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les équipements publics dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.
- L'extension, réalisable une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU et limitée à 20 m² de surface de plancher, des constructions à usage d'habitation existantes autorisées et dont la surface de plancher, à la date de l'approbation du présent PLU, est supérieure à 80 m².
Ni la surface totale de plancher, ni l'emprise totale au sol, ne pourra excéder, après l'extension, 150 m².
- L'extension des établissements ou installations à usage d'exploitation agricole, présentes dans la zone et régulièrement édifiées, à la condition que cette extension soit limitée à 20 % de la surface de plancher, existante à la date de l'approbation du PLU.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

N 2-2. Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES

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 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

N 2-2-2. Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrière.

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions émises sur le projet par l'inspection générale des carrières de Versailles.

N 2-2-3. 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 s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

N 2-2-4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

N 2-2-5. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions 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.

Toutefois, un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone notamment en conservant des voies non bitumées ou non bétonnées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public. Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

b) Eaux pluviales

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

c) Techniques alternatives

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette

eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Dans les zones de risques liées à la présence de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

3. - AUTRES RÉSEAUX

Électricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 -	CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)
----------------------	---

Sans objet.

ARTICLE N 6 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
----------------------	---

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le reculement figurant au document graphique ou au plan d'alignement.

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation

de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être édifiées à **6 mètres** au moins des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance d'au moins **4 mètres** entre eux.

ARTICLE N 9 -	EMPRISE AU SOL
----------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE N 10 -	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)
-----------------------	---

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **5 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **8,50 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

TOITURES

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

CLOTURES

Elles ne pourront comporter de parties pleines et seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

SECTEUR Nf

En outre, dans le secteur Nf uniquement, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages, et notamment d'être perméable au passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe II du présent règlement.

SECTEUR Nf

En outre, dans le secteur Nf uniquement, les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, 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.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

ARBRES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques existantes (réseaux, bâti, aménagement, installations, etc.) dûment justifiées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un arbre ponctuel ou d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.