

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- un secteur **Na** réservé aux activités de sports et de loisirs
- un secteur **Nce** à protéger en raison de continuités écologiques reconnues.
 - un secteur **Nu** impacté par la présence du site classé.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2
- **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, hormis celles autorisées à l'article 2
- **d'hébergement hôtelier,**
- **de bureaux et de services,**
- **de commerce**
- **d'artisanat**
- **de locaux industriels**
- **d'exploitation agricole ou forestière**
- **d'entrepôts**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains 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 sports et de loisirs.**

- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges**

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

Sont autorisés sous conditions :

Zone N et secteurs Na et Nce,

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone N hormis secteurs Na, Nce et Nu

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la Surface de plancher après extension n'excède pas **20%** de la surface de plancher existante, dans une limite maximum de **200 m²**.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- . les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Secteur Na

- **La démolition-reconstruction et l'aménagement d'équipements collectifs ou de services publics à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement global** et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- **Les aires de stationnement** liées à l'aménagement des espaces naturels et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Secteur Nce

- **L'extension limitée** des constructions régulièrement édifiées, dans une limite maximale de **20 m²** de surface de plancher.

- **les abris pour animaux** à raison d'un abri d'une surface de plancher maximale de **16 m²/hectare**.

Secteur Nu

- **L'extension** des constructions régulièrement édifiées, dans une limite maximum de **60 m²**, sous réserve que la Surface de plancher après extension n'excède pas **40%** de la surface de plancher existante.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Risque d'inondation pluviale.

Des axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

Terrains alluvionnaires compressibles. Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Il incombe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit :

Arrêté préfectoral du 27/09/2001: la RD 922 est classée en infrastructure de catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

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 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.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- Chemin rural n° 3 dit ruelle de la Renaude,
- Chemin d'exploitation entre le CV n°2 et le CR n° 2,
- Chemin rural n° 1 de Jagny-sous-Bois à Luzarches
- Chemin rural n° 2 dite sente de Gascourt,
- Chemin rural dit du Buisson Breton.

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

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.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m.** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres.**

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

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.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures:

Zone N hormis secteurs Nca et Nce

Les clôtures seront constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes doublées éventuellement d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune ; les haies seront composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales recommandées mentionnée à l'annexe VI du présent règlement.

Secteur NCe

Les clôtures seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ou de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe VI du règlement; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Il s'agit de :

- Ancienne Croix de Lassy, RD 922
- Manoir du Domaine de Lassy (ancien Moulin de Lassy) – Domaine de Lassy -RD 922

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluviales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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 en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

- Ripisylve bordant l'Ysieux
- Haies arbustives
- Plans d'eau, étangs, mares localisés sur le plan de zonage

Haies bocagères, ripisylve

Protection des haies, et ripisylve avec maintien de la strate herbacée.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Mares, plans d'eaux, étangs

Les mares doivent être pérennisées ; les seuls travaux autorisés sont ceux visant au curage partiel.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

