
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone naturelle « N » couvre les espaces naturels peu ou pas équipés à protéger notamment en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages. Elle comprend 6 secteurs : Na, Nb, Nc, Nj, NI et Nv.

↳ La zone N :

Cette zone naturelle, présentant un grand intérêt paysager et écologique, est composée de la majorité des espaces boisés de la commune. Elle comprend notamment les secteurs qui font l'objet de protection comme les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique, les secteurs Natura 2000, les espaces boisés classés :

- le coteau de Vaux,
- le coteau de Laversine,
- le site forestier de la Haute Pommeraye,
- le Bois Saint-Romain.

↳ Le secteur Na

Le secteur Na correspond au lit de l'Oise.

↳ Le secteur Nb

Le secteur Nb couvre le secteur situé entre l'Oise et la route de Vaux.

↳ Le secteur Nc

Le secteur Nc correspond au cimetière du Plessis-Pommeraye qui s'inscrit dans un environnement très paysager.

↳ Le secteur Nj :

Le secteur Nj couvre les espaces occupés par des jardins familiaux.

↳ Le secteur NI

Le secteur NI correspond aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air.

Une partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations devront être respectées.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises à l'article N-2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après ;

En N, Na, Nb, Nj

- Les aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des sites et paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie et aux cheminements piétons, cyclistes, équestres.., aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, d'accès aux communications numériques, de gestions des eaux pluviales et usées, de prévention de risques (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc.), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Et en Na,

- Les constructions ou installations liées aux activités fluviales et à l'exploitation du domaine public fluvial.

Et en Nb

- La reconstruction des bâtiments ou parties de bâtiments régulièrement édifiés, et détruits ou démolis après sinistre, dès lors que la reconstruction ne dépasse ni la surface plancher, ni le volume, ni l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiments existants avant destruction ou démolition.
- Les travaux sur des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU dans le volume bâti existant, ainsi que leur extension sous réserve que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction existante et ne crée pas un logement supplémentaire.

Et en zone Nc,

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service funéraire ainsi qu'à l'accueil du public.
- Les aires de stationnement de plus de 4 places, sous réserve d'intégrer un traitement paysager.

Et en Nj,

- Les constructions et installations d'équipements sportifs et de loisirs.

Et, en Nj,

- Les abris de jardin sous réserve d'être d'une superficie inférieure à 10m².

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies rapides de la RN16, de la RN330 ou de la RD200/201.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Lorsque le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, le branchement à ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur la parcelle ou l'unité foncière et conforme à la réglementation de la CAC. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales (*Se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire*)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et de numérique

Les branchements privés sur les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

6.2. Dispositions particulières

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1016, RD 210 et de la RD 1330. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVE

7.1. Dispositions générales

7.1.1. *Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer,*

Les constructions seront implantées,

- Soit d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une des limites latérales,
- Soit en retrait.

7.1.2. *Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer,*

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

7.1.3. *Implantation en retrait des limites séparatives*

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir schéma n° 1).



Schéma n° 1 : Implantation au-delà de la bande des 20 mètres

7.2. Dispositions particulières

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

L'implantation en limite séparative est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 2).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°2).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 2). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

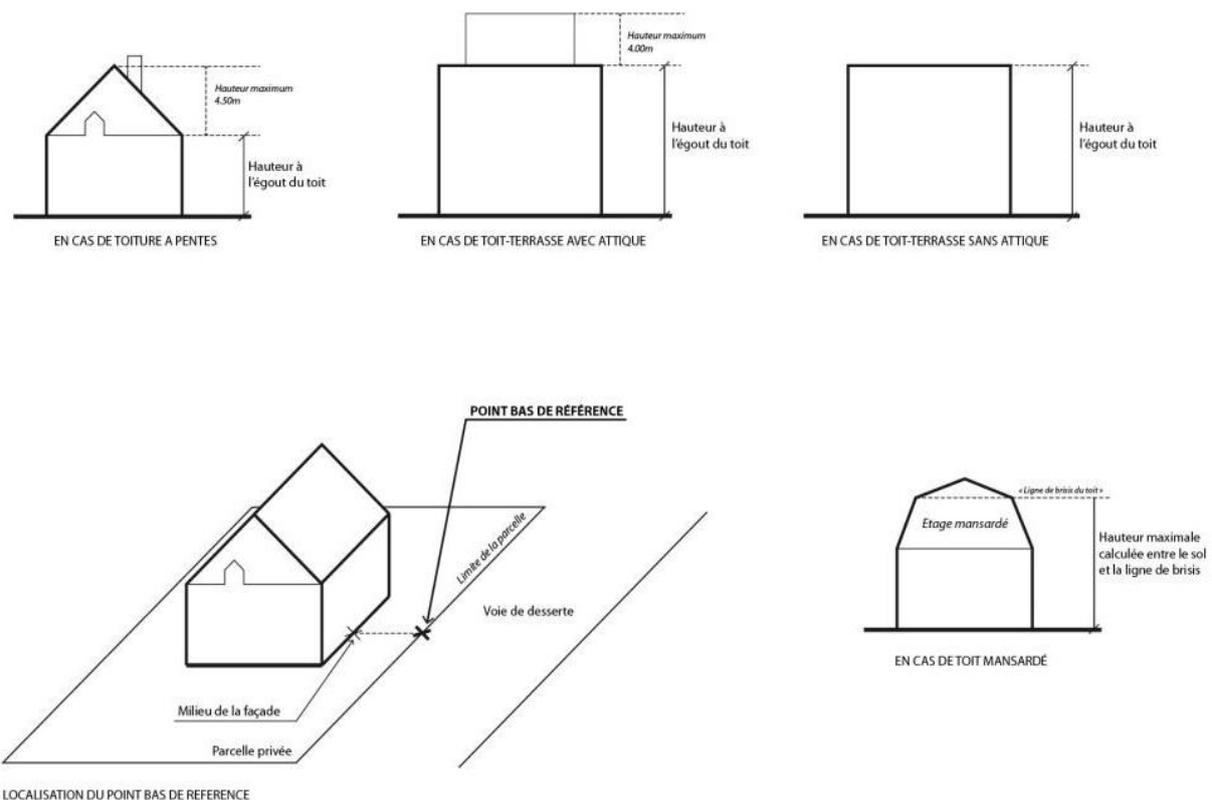


Schéma n° 2 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

10.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois,.... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

11.3. Toitures

Les toitures sont principalement à pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les seuls cas où :

- 1/ la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la de toiture en toitures à pentes.
- 2/ la toiture-terrasse couvre les extensions de constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPICs.

11.4. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

11.4.1 Dans les zones N, NI Nj, Nv

Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositif à claire-voie de type grillage de teinte foncée, doublée d'une haie vive d'essence variées. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

11.4.2 Dans la zone Nb et Nc,

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

En front à rue, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées,
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de teinte foncée, doublée d'une haie vive d'essences diversifiées ;
- soit d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux de teinte foncée, doublé ou non d'une haie vive.

Les murs pleins et les murets sont traités en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ainsi que les matériaux précaires (ex : tôles métalliques ou plastiques).

Dans le secteur Nb, sur les limites séparatives de propriété, les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositif à claire-voie de type grillage de teinte foncée, doublée d'une haie vive d'essence variées. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement imperméabilisées d'un seul tenant de plus de 400 m² sont interdites.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'espaces paysagers à raison d'un arbre représentant au moins 5 m² moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

13.2. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique n° 4.2 « Plan de zonage » sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

