

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les prairies et les espaces boisés de la commune dont la majorité est concernée par le site classé ou inscrit de la Vallée de la Bièvre, ainsi que les parcs, les squares et les jardins publics communaux.

Cette zone comporte trois sous secteurs :

- *un sous secteur Na, correspondant aux bâtiments du SIAVB ;*
- *un sous secteur Nb, correspondant à un ancien bâtiment du CNRS ;*
- *un sous secteur Nh, correspondant aux zones humides liées à la présence de la Bièvre ;*
- *un sous secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux ;*
- *un sous secteur Np correspondant aux parcs, squares et jardins publics.*

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif excepté celles indiquées à l'article N.2.
- 9 - De plus dans le sous secteur Nh :
Les affouillements et exhaussements du sol excepté pour des raisons indiquées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré ou leur mise en valeur sauf dans le sous secteur Nh.

2 - Les constructions et installations strictement liées aux activités ferroviaires ainsi que les travaux de maintenance et ceux liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 - La construction d'ouvrages liés au transport de gaz et d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance et de modification des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4 - Dans le sous secteur Na :

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une extension horizontale de 30 m² et d'une extension verticale, sur le bâti existant, ne dépassant pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

5 - Dans le sous secteur Nb :

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une extension horizontale du bâtiment existant de 30 m².

6 - Dans le sous secteur Nh :

Les affouillements et exhaussement à condition qu'ils participent au maintien ou à la remise en état de ce sous-secteur.

7 - Dans le sous secteur Nj :

Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite d'une surface de plancher de 6 m² et d'une hauteur totale de 2,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

8 - Dans le sous secteur Np :

Les aménagements légers de sports et de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, kiosques, bancs, ...

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Ainsi, aucun raccordement au réseau public ne sera autorisé sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol. Dans ce cas, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Cette règle s'applique également pour l'évacuation des eaux pluviales liées aux extensions des constructions existantes, même si ces dernières sont raccordées au réseau public.

Tout projet, y compris en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, intègre la rétention a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000 m² de Surface de Plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en N.2.

Dans le secteur et les sous secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le secteur et les sous secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en N.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis en Na, Nb et Nj.

Dans les sous secteurs Na et Nb :

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., ne devra pas dépasser 30 m².

Dans le sous secteur Nj :

L'emprise au sol des constructions à usage d'abri de jardin est limitée à 6 m².

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis en Na et Nj.

Dans le sous secteur Na :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage.

Dans le sous secteur Nj :

La hauteur des constructions à usage d'abri de jardin est limitée à 2,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en UR.2.

Dans le secteur et les sous-secteurs, cette règle n'est pas applicable aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés ;
- tout mur en pierre meulière détruit, en totalité ou en partie, devra être reconstruit à l'identique.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantations est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. La coupe ou l'abattage d'arbres situés dans ces espaces paysagers identifiés ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.