

ZONE N

Extrait du rapport de présentation

Cette zone naturelle et forestière non équipée fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels,
- protéger et mettre en valeur leurs paysages,
- réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité des activités récréatives.

Cette zone intègre des espaces boisés classés (EBC) soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Des périmètres de protection, des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la réalisation de constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments* existants et les changements de destination* sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation ; à l'exception de celles mentionnées à l'article N2,
- les constructions à destination de commerce ou d'artisanat ; à l'exception de celles mentionnées à l'article N2,
- les constructions à destination agricole ;
- les constructions à destination hôtelière ;
- les constructions à destination de bureaux et de services ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôts et de dépôt ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

Article N2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions*, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement paysagé approprié,
- Les installations temporaires non soumises à autorisation d'urbanisme permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.
- Les changements de destinations* à condition que la destination projetée soit compatible avec le caractère de la zone.
- En cas de destruction d'un bâtiment* par sinistre, sa reconstruction, avec une emprise et une surface de plancher au plus égales à l'existant avant sinistre, dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante, une fois tous les 10 ans.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions* autorisés de la zone et/ou nécessaires pour la mise en conformité aux règles du PPRI.
- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect de la DUP du 7 juillet 1976 jointe dans le document annexé au PLU (relatif au champ de protection des eaux potables des 5 captages d'Aubergenville situés sur la commune des Mureaux),
- la réfection et l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante, une fois tous les 10 ans.
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière.

En secteur N1 :

- Les édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone.
- Les clôtures en fond de parcelle limitrophes avec la limite intérieure de la lisière doivent permettre la continuité écologique.

Article N3 : Accès et voirie

La création d'accès des véhicules n'est en principe pas admise. Elle peut toutefois être autorisée, ainsi que la modification d'accès existant, si elle s'avère indispensable, notamment pour assurer la sécurité des usagers, ou pour les besoins des services publics exercés dans la zone.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Les accès et les caractéristiques des voies doivent permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Par ailleurs, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense totale contre l'incendie conformément aux règles en vigueur.

2. Assainissement

Pour chaque construction, la collecte des eaux usées et pluviales doit bénéficier d'un réseau de type séparatif disposant d'un regard de branchement en limite foncière obligatoirement visitable. Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur joint en annexe au PLU.

La mutualisation du réseau, sera recherchée dans le cadre d'un accord commun des parties.

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer au règlement d'assainissement communal (voir annexe).

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif relèvent du schéma directeur d'assainissement géré par le syndicat intercommunal d'assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux.

2.2 Eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement communal (annexé au PLU) :

- En principe, aucun rejet supplémentaire n'est accepté dans les réseaux publics pour tous les aménagements futurs. Les eaux pluviales devront être traitées in situ par infiltration ou

réutilisation dans la parcelle.

- Si des nécessités techniques empêchent ce traitement dans la parcelle, ou si la configuration en surface ou en profondeur des sols (notamment due à l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles – voir la carte sur l'aléa des argiles dans les annexes du PLU), des règles de régulation du débit de fuite rejeté à l'aval de la parcelle et des zones d'urbanisation sont définies dans le règlement d'assainissement communal (voir l'annexe pour plus de précisions).

- En cas d'impossibilité de traiter les eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme devra fournir une étude de sols justifiant leurs coefficients de perméabilité, ainsi qu'une note de calcul et un document descriptif détaillant les solutions proposées pour assurer le respect des règles de débit de fuite définies dans le règlement d'assainissement communal.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures en façade sans saillie sur le domaine public.

En terrain* privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions* et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée-publique.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* (de statut public ou privé) ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place...) et espaces communs privés autres que des voies.

Lorsque qu'un terrain est grevé par un emplacement réservé, les règles d'implantation du présent article s'appliquent par rapport à cet emplacement en fonction de sa nature (voie, emprise publique autre que voie, piétonne ou cyclable ou non).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes, aux locaux dédiés aux ordures ménagères, aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

Implantation par rapport aux emprises ferroviaires

Se reporter à la notice technique relative aux servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe.

Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

Les fondations et sous-sols* des constructions* ne doivent comporter aucune saillie* par rapport à l'alignement*.

En cas de retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques

La bande située entre l'espace public et la façade devra être traitée de manière qualitative et/ou paysagère.

2. Règles

2.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiés en retrait de l'alignement* d'au moins 6 mètres.

2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques (autres que voies)

2.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques hors piétonnes ou cyclables (parcs et jardins)

Les constructions* doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques piétonnes ou cyclables (hors voirie)

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, à l'exception des annexes* qui peuvent s'implanter à l'alignement.

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est supérieure ou égale à 5 mètres, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.3 Implantation par rapport aux espaces privés communs (voies, jardins, voies piétonnes, espaces de stationnement)

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessous peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et la limite des espaces privés communs.

Les constructions* doivent être implantées soit en limite des espaces privés communs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des espaces privés communs.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, à condition que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative* et dont le mur implanté en limite est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adossent sur tout ou partie du mur.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 mètres de toute limite séparative*.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

L'implantation des constructions*, installations et ouvrages doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

Article N9 : Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction existante peut être augmentée de 5% dans la limite d'une seule fois tous les 10 ans.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions

Une augmentation limitée de la hauteur des constructions peut être admise à condition qu'elle résulte de travaux de mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

Article N11 : Aspect extérieur clôture

Les constructions*, installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel, des sites, paysages ou compositions paysagères de la zone.

Notamment :

- Les travaux sur les constructions* existantes doivent en améliorer l'aspect ;

- Le mobilier urbain, la signalétique, les clôtures et les éléments accessoires des constructions* doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins. Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres* et des espaces verts.

Article N12 : Stationnement

Les aires de stationnement ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de constructions*, installations ou ouvrages admis dans la zone.

Ces aires, ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé* assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, et limitant au maximum l'imperméabilisation* du sol.

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

Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées pour répondre aux besoins des constructions et installations. Elles doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le milieu naturel et le site.

Article N13 - Espaces libres - plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement.

2. Espace verts protégés

Dans les espaces d'intérêt paysager délimités sur le document graphique (patrimoine naturel remarquable identifié au titre de l'article L123-1-5 7°), sont admis uniquement :

- l'extension mesurée des constructions existantes (10% de la surface de plancher existante, une fois tous les 10 ans).
- les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité.

L'imperméabilisation du sol autour des arbres est interdite.

3. Autres plantations (arbres, haies...)

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans les cas suivants :

- sujets dangereux ou déficients, plantations trop denses pour se développer harmonieusement,
- abattages nécessités par des travaux admis à l'article N2.

Dans les deux cas, de nouvelles plantations dont le développement, à terme sera équivalent doivent être réalisées, en tenant compte du caractère des lieux, de la fonction des espaces concernés et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Autour des arbres existant, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article N 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article N 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet