

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Zone naturelle bénéficiant d'une protection absolue. Dans cette zone, toutes les constructions nouvelles sont interdites.**

**La zone N comporte des secteurs, Nc, NH, Nv, NL et un sous secteur NLa.**

- **Secteur Nc : à vocation d'accueil du cimetière et de son extension.**
- **Secteur NH : Zone équipée devant conserver son caractère rural. L'habitat individuel dispersé sur de grandes parcelles y est néanmoins autorisé.**
- **Secteur NL : Zone naturelle pouvant accueillir des constructions et équipements directement liés aux loisirs et activités sportives.**
- **Sous secteur NLa : Le secteur NL comporte un sous secteur NLa correspondant au quartier de la Bretèque où l'hébergement directement lié aux loisirs ou activités sportives est autorisé.**
- **Secteur Nv : à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.**

NB : Dans la zone N, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

.

### Section 1 - Nature de l'occupation du sol et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE N 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits**

**1.1. - Sont interdits :**

- toutes constructions, à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les campings ou caravanages, à l'exception de l'accueil des gens du voyage du secteur Nv
- la réalisation des installations ou de travaux prévus à l'article R.442.2. du Code de l'urbanisme:
  - les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4, R.443.7, R.443.8.1 et R.443.8.2,
  - les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, sauf dans le cas d'ouvrages techniques (bassins de retenue des eaux, voiries, etc...).

#### **1.3. - Secteurs NH**

- Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations visées ci-dessus.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié le 17/06/2009, modifié-simplifié le 18/12/2014, le 10/10/2016 et le 14/05/2018, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

## **ARTICLE N 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article N 1, peuvent être autorisés :

### **2.1. - Secteurs N**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- L'agrandissement mesuré des bâtiments existants,
- Les équipements collectifs,
- Les équipements d'infrastructure routière.

### **2.2. - Secteurs NH**

- Les constructions à usage d'habitation,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- Les équipements collectifs,
- Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **2.3. - Secteur NL**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs de loisirs et leurs locaux de gardiennage,
- Les constructions liées aux activités de sports et de loisirs,
- Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les équipements d'infrastructure routière,
- L'extension mesurée des bâtiments existants.

### **2.4. - Secteur NLa**

- Les équipements collectifs de loisirs et leurs locaux de gardiennage,
- Les constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs,
- L'hébergement directement lié à l'activité de sport et de loisirs existante sur le site faisant l'objet d'une gestion collective.

### **2.5. - Secteur NV**

- L'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

### **2.6. - Secteur Nc**

- L'aménagement et les constructions liés au fonctionnement du cimetière.

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

**3.1.** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

En aucun cas, la desserte des parcelles de ces secteurs ne pourra s'effectuer par la RD 1043.

**3.2.** - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

**4.1.** - Tous les réseaux seront enterrés.

**4.2.** - Alimentation en eau :

Pour toute construction autorisée à l'article 2 et qui le nécessite, le branchement au réseau public d'eau potable, lorsque celui-ci existe, est obligatoire.

**4.3.** - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En l'absence d'un réseau public d'assainissement. Les constructions et installations devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur.

**4.4.** - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

**4.5.** - Les dispositifs d'assainissement individuel doivent tenir compte de la réalisation éventuelle d'un réseau public d'assainissement, le raccordement à celui-ci étant obligatoire, et à la charge du propriétaire, dès la mise en service du réseau. L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

**5.1.** – Pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup>.

**5.2.** – Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles existantes d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** – Les constructions, exceptés les ouvrages techniques, doivent respecter les marges de recul suivantes :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 1043,
- Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter selon une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

**6.2.** - Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes dans le cas d'extension mesurée.

### **6.3. - Secteur N<sub>L</sub>**

Les constructions doivent respecter les retraits suivants :

- 50 m par rapport à l'axe de l'A.28 et de la RD 1043,
- 5 m par rapport aux autres voies

### **6.4.- Secteur N<sub>V</sub>**

Les constructions doivent respecter un retrait de 35 m par rapport à l'axe de la RD 928

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Les constructions à l'exclusion des ouvrages techniques seront édifiées à une distance égale au moins à la hauteur du bâtiment.

Toutefois, cette distance ne peut être inférieure à :

- 1,5 m dans le cas de construction inférieure à 3,5 m de hauteur, avec mur aveugle,
- 5 m dans les autres cas.

**7.2.** - Les constructions peuvent cependant être édifiées sur limites séparatives, si elles s'adossent à un bâtiment existant en restant à l'intérieur de la surface du mur auquel elles s'adossent, ou si elles présentent une hauteur inférieure à 3,5 m avec mur aveugle.

**7.3.** - Les constructions respecteront la zone inconstructible de 100 mètres située en périphérie des chenils existants.

### **7.4. - Secteur N<sub>V</sub>**

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des limites de propriété

## ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions peuvent être contiguës ou séparées d'une distance au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment.

## ARTICLE N 9 - Emprise au sol

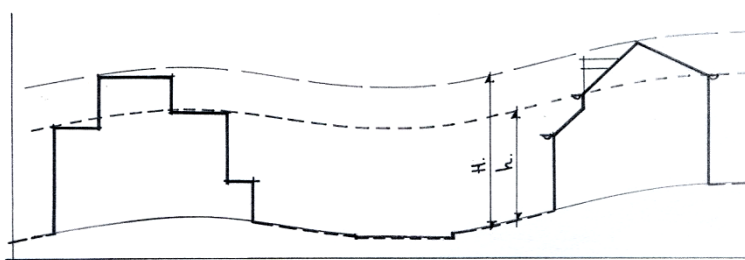
9.1. - L'emprise au sol des constructions à l'exclusion des ouvrages techniques de toute nature, devra être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

### 9.2. – Secteur NLa

L'emprise au sol des constructions à l'exclusion des ouvrages techniques de toute nature devra être inférieure à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette

## ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.



### 10.2. - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle, hors ouvrages techniques, ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

	H	h
Toutes constructions autorisées	10 m	6 m

### 10.3. - Secteur Nv

La hauteur de toute construction ne peut excéder 5 mètres.

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur**

**11-1** - Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

**11.2.** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

**11.3.** - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

**11.4.** - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

**11.5.** - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur bâti existant.

**11.6.** - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures dépassant la hauteur préalablement fixée peut être exigée.

Les portails des propriétés doivent en principe être situés à 5 m en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

**11.7.** - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

### **11.8. - Secteurs NL**

La typologie des constructions doit s'inspirer de celle des volumétries traditionnelles agricoles en excluant l'utilisation du bardage métallique en façade.

Les constructions, par les proportions de leurs volumes, devront s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale d'ensemble. Elles devront être exemplaires en termes de performance énergétique et d'utilisation de matériaux écologiques.

## **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

**12.1.** - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **et** en cas de changement d'affectation, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont 1 couverte.
- 2 - Pour les autres constructions autorisées le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

**12.2.** - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

### **12.3. - Secteurs NL**

Un traitement paysager des espaces de stationnement est exigé (par exemple, talus plantés, haies champêtre, dalles gazon....).

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le domaine privé de l'activité, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

**13.1** - Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** -Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

**13.3.** - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

**13.4.** - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.