

Dispositions applicables à la zone N :

les espaces naturels forestiers et les parcs

Le secteur N s'applique sur une grande zone naturelle à dominante boisée du territoire communal. Les secteurs arborés (en partie des parcs) qui entourent les châteaux de Chambergeot et de la Renommière sont aussi couverts par cette zone. Sont accueillis également des équipements publics des haras et un petit complexe restaurant salle de réception. Enfin elle se caractérise d'autre part par la qualité des sites remarquables que sont les reliefs formés de chaos gréseux ce qui a nécessité l'adoption de trois zones.

Secteur Nb

Cette zone Nb comprend les secteurs arborés (en partie des parcs) qui entourent les châteaux de Chambergeot et de la Renommière. Y figurent aussi quelques habitations desservies par la Route des Grandes Vallées et les constructions éparses situées dans le massif forestier des Trois Pignons.

Secteur Nc

Ce secteur regroupe les emprises et les édifices publics ou privés d'exception de la commune (cimetière, déchetterie, équipement d'adduction d'eau potable, haras, petit complexe restaurant salle de réception).

Secteur Ng

Les reliefs gréseux boisés significatifs et non situés dans le secteur domanial, font l'objet d'un zonage Ng qui a pour objectif de protéger leur intégrité.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article N1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

2. Sont interdits en zone Nb Nc et Ng

Les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :

- pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,

et/ou

- pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,

et/ou

- qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Le stationnement des caravanes et des mobil-home visible de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article N2

3. Sont interdits en zone Nb et Ng

Les pylônes de radiotéléphonie.



article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R 421-12 du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments inclus dans les périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme en application de l'article R 421-26 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23h du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les hypothèses prévues aux articles L.311-1 et suivants du livre III du Code forestier.

2. Sont autorisés dans la zone Nb, excepté dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- la reconstruction de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'elle est liée à un usage d'habitation ou/et services ou/et activité artisanale,
- le changement de destination des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'il est lié à un usage d'habitation ou/et services ou/et activité artisanale,
- les abris de jardins dès lors qu'ils respectent les articles N8, N9 et N10,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la gestion forestière, aux équipements publics d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ainsi qu'à la protection des espaces boisés et la conservation des cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture et forestières,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la protection des grès prévue ci-dessous point n°5,
- la construction ou l'aménagement des ouvrages nécessaires au fonctionnement des aqueducs de la ville de Paris gérés par la SAGEP.
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

3. Sont autorisés dans la zone Nc, excepté dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

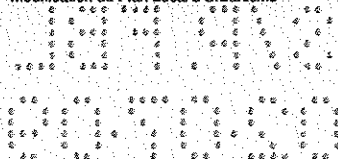
- la reconstruction de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'elle est liée à un usage d'habitation ou/et services ou/et activité artisanale,
- les abris de jardins dès lors qu'ils respectent les articles N8, N9 et N10,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements publics d'infrastructures, liés à la voirie, à la sécurité incendie et aux réseaux divers.
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la gestion d'une déchetterie.
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

4. Sont autorisés en zone Nb Nc et Ng, dans le périmètre identifié au document graphique au titre de la protection des lisières :

- la reconstruction en cas de sinistre,
- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dans les conditions fixées à l'article N9,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ainsi qu'à la protection des espaces boisés et la conservation des cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture et forestière,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.
- la construction ou l'aménagement des ouvrages nécessaires au fonctionnement des aqueducs de la ville de Paris gérés par la SAGEP.
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte aux chaos de grès et affleurements présents sur le terrain. Il est interdit de les détruire.
- la construction des équipements publics doit se faire dans le respect de la réglementation édictée au présent PLU.
- les coupes et abattages de bois dans les forêts dont la gestion est régie par le régime forestier ne sont pas soumis à autorisation.
- les secteurs identifiés aux documents graphiques en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés et mis en valeur dans les conditions définies à l'article N13 du présent règlement.



2 Conditions de l'occupation du sol

article N3

Accès et voirie

Pour des raisons de complexité graphique, il n'est pas possible d'extraire de la trame cartographique de la zone N concernée l'ensemble des chemins, allées et sentiers de desserte du massif forestier. Il est considéré que l'ensemble de la voirie forestière y compris les accès aux constructions est exclu des EBC. La voirie pourra faire l'objet d'éventuels travaux de renforcement, nécessaires dans le cadre de l'exploitation du massif, de la lutte contre l'incendie, de l'assainissement et contre les dégâts d'érosion.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

article N4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Dans le cas où le réseau de distribution d'eau potable est éloigné de la construction à alimenter, alors l'alimentation en eau potable pourra se faire par forage sous réserve de l'autorisation du service compétent.

Assainissement

eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les constructions ou installations visent :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions d'une construction ou installation existante,
- les aménagements à l'intérieur d'une construction existante.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.



L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité-télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

article N5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article N6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

article N7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

article N8

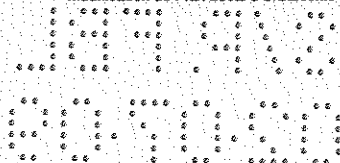
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs Nb et Ng

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U doivent être accolées par au moins un de leur coté.

Dans le secteur Nc

Non réglementé.



article N9

Emprise au sol

Dans les secteurs Nb et Ng

La totalité des extensions des bâtiments existants (construction principale et annexe fermée ou non) à la date d'entrée en vigueur du présent P.L.U. ne peut dépasser une emprise au sol de 40m² dont 12 m² d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.

Dans le secteur Nc

L'emprise au sol des constructions par unité foncière ne peut dépasser 160 m². Les extensions des constructions existantes dont la superficie dépasse 150 m² au sol à la date d'approbation du P.L.U. sont limitées à 20% de leur surface initiale dont 12 m² d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.

article N10

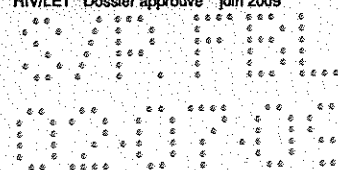
Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nb et Ng

La hauteur maximale au faîtage à compter du terrain naturel est de 10m. La hauteur maximale au faîtage des annexes est de 5m, excepté pour les abris de jardin dont la hauteur n'excèdera pas 2.50 m au faîtage.

Dans le secteur Nc

Non réglementé.



1. Le bâti

1.1 Dans les secteurs Nb et Ng

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U doivent composer avec le caractère architectural vernaculaire, notamment en ce qui concerne les proportions des volumes, les matériaux, leur couleur et leur mise en œuvre.

1.2 Dans le secteur Nc

Non réglementé.

2. Les clôtures

2.1 Dans les secteurs Nb et Ng

Les haies de thuyas et de cyprès sont fortement déconseillées. Sont fortement déconseillées également les palissades tressées de type « canisses », treillages et assemblage de claies.

Seules sont autorisées les haies de clôture, doublées ou non d'un grillage tendu par montants métalliques (à l'exclusion des poteaux en ciment), vert foncé, sans muret de fondation apparent.

Sont interdits les murs de clôture.

Les haies doivent être constituées d'essences ligneuses locales dont la taille doit être, à terme, inférieure à 2m.

Les essences ligneuses locales pouvant être plantées dans les haies sont les suivantes :

Caduques

- Amélanchier (Amelanchier ovalis)
- Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
- Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- Bourdaine (Frangula alnus)
- Camérisier à balais (Lonicera xulosteum)
- Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
- Charme (Carpinus betulus)
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Eglantier (Rosa canina)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Framboisier (Rubus idaeus)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)

- Groseillier (Ribes sp)
- Hêtre (Fagus sylvatica)
- Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Ronces (Rubus sp)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène (Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane (Virbunum lantana)
- Viorne obier (Virbunum opulus)

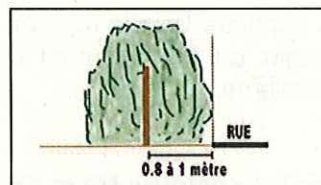
Persistantes

- Buis (Buxus sempervirens)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Lierre (Hedera helix)
- Genévrier commun (Juniperus communis)

sp : (abréviation de species) espèce non précisée.

En outre, sont recommandées pour les haies de clôtures :

- alternance de formes et de couleurs,
- utilisation de plusieurs essences (> 2)
- similarité entre les haies sur voie, les haies latérales et de fond de parcelles,
- plantation de la végétation de part et d'autre du grillage sur une bande dont la largeur est comprise entre 1,60 et 2m.



2.2 Dans le secteur Nc

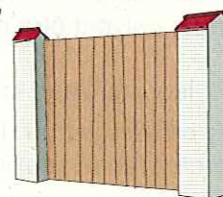
Non réglementé.

3. Les ouvrages de fermeture dans les clôtures

3.1 Dans les secteurs Nb et Ng

Les piliers de portail doivent avoir une finition en harmonie avec celle des murs de la construction.

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20m et 2m et être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales, traités à l'identique des menuiseries de la construction ou en vert foncé.



3.2 Dans le secteur Nc

Non réglementé.

article N12

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.



Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Nb et Ng

1. Rappel

Au titre de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte le plan masse des plantations maintenues, supprimées ou créées.

2. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre le caractère forestier du site est interdite. Ainsi, les plantations ligneuses existantes (arbres, arbustes, arbrisseaux) doivent être maintenues.

Toutefois, leur abattage est possible dans les cas suivants :

- sujets présentant un danger pour les bâtiments existants (en raison notamment de leur trop grande proximité) ou menaçant la sécurité de la circulation sur les voies publiques,
- sujets déficients.

Les sujets doivent être dans la mesure du possible remplacés, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses (arbres, arbustes ou arbrisseaux) en nombre équivalent.

Ces plantations doivent être composées d'essences ligneuses locales et tendrent soit vers un peuplement strict de feuillus, soit vers une prédominance des feuillus sur les résineux.

Les essences ligneuses à planter sont les suivantes :

Caduques

Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
 Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Châtaignier (*Castanea sativa*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Eglantier (*Rosa canina*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)

Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Hêtre (*Fagus sylvatica*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Troène (*Ligustrum vulgare*)

Persistentes

Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)

sp : (abréviation de *species*) espèce non précisée.

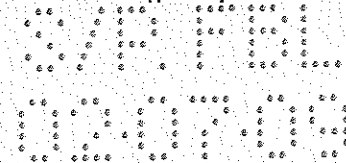


3. Périmètre de protection défini sur le plan en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

A l'intérieur des périmètres repérés aux documents graphiques, y est interdit tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et biologique des milieux (coupes blanches, plantations d'essences exotiques, drainage...).

Dans le secteur Nc

Non réglementé.



3

Possibilités maximales d'occupation du sol

article N14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

