



ZONE Na

Préambule informatif du caractère de la zone

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone Na correspond aux constructions existantes en zone naturelle ou aux fermes et bâtiments agricoles. Les possibilités de construction sont réduites à des extensions modérées.

La zone Na* concerne le site de la ferme de la Beauvoisière, qui fait l'objet d'une réglementation plus précise sur certains aspects afin de garantir la préservation du patrimoine et l'intégration du projet d'aménagement du site.

DESTINATION

DE LA ZONE

Permettre une évolution du bâti existant.



ARTICLE NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ou artisanale ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés ;

En matière de constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation, qui ne seraient pas liées à l'habitat de personnel de gardiennage, surveillance ou de gestion des installations et constructions présentes dans la zone.

ARTICLE NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la SHON.

- Le changement d'affectation des locaux existants, hors interdiction de l'article Na 1, sous réserve qu'il respecte les règles et les normes de salubrité et d'hygiène nécessaires au nouvel usage qu'il en sera fait, ou, qu'il ait pour but d'en améliorer la salubrité et l'hygiène.

- L'aménagement, la reconversion des bâtiments, des locaux et des corps de fermes dans la limite des volumes existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve du respect de l'aspect extérieur d'origine. Des percements peuvent toutefois être réalisés (en toiture ou en façade).

- Les extensions et les annexes réalisées dans la continuité immédiate des bâtiments, locaux et corps de fermes existants à hauteur de 15 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, existants à la date d'approbation du PLU. Ces extensions autorisées ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement, à la fois sur le terrain et dans un même bassin versant.

- Les garages ou les abris de véhicules qui sont liées aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU ;

De plus, dans la zone Na* (site de la Beauvoisière), tout aménagement et constructions devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°2 du présent dossier et les conditions d'accès au site.



ARTICLE NA 3 : CONDITIONS DE DESSERTÉ ET D'ACCES DES TERRAINS

Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

De plus, dans la zone Na* (site de la Beauvoisière), les accès et voirie devront être conformes aux orientations d'aménagement définies en pièce n°2 du présent dossier, notamment dans le cadre d'un traitement de type rural respectueux des espaces agricoles et adaptés aux besoins des occupations de la zone Na.

ARTICLE NA 4 : CONDITIONS DE DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE NA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé. *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

ARTICLE NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les annexes, les extensions et les abris de jardins autorisés devront être implantés en retrait de l'alignement de la voirie, avec un minimum de 2,50 m.



ZONE NA et NA*

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 2,50 m des voies si les conditions techniques le justifient

ARTICLE NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les annexes, les extensions, les abris de jardins et les garages autorisés devront être implantés en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 2,50 m

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre datant de moins de 5 ans à la demande des travaux ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront également être implantées en limite ou en retrait de moins de 2,50 m des limites si les conditions techniques le justifient

ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et les abris de jardins autorisés devront être implantés en retrait des constructions principales. Les extensions autorisées devront être implantés dans la continuité des constructions principales.

EXEMPTIONS :

- Les locaux de service et les locaux techniques ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles (toutes vocations confondues) ne devra pas excéder 80 % de l'emprise foncière de la parcelle.

Les aménagements devront être réalisés dans les emprises au sol et volumes existants. Seules des extensions et annexes réalisées dans la continuité immédiate des bâtiments, sont autorisées à hauteur de 15 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, existants à la date d'approbation du PLU.

EXEMPTIONS :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions et des garages sera au plus égale à la hauteur maximale de la construction principale (quel qu'en soit l'usage et la surface habitable ou l'emprise au sol).

Dans la zone Na*, les extensions mesurées ne devront pas excéder 15 m au faîtage.

ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Dans la zone Na*, les aménagements devront respecter les formes, gabarits et volumes des bâtiments existants. Ils devront respecter les éléments et aspects traditionnels des corps de fermes du Hurepoix, notamment en termes d'aspect des matériaux et de teintes.



ZONE NA et NA*

Ils seront réalisés avec des matériaux similaires de formes, de teintes et d'aspect (pierres de tons naturelles, boiseries, petite tuile plate de tons naturel, etc.). L'aspect de tout élément nouveau ou réhabilité et rénové ne devra pas apporter de valeur chromatique nouvelle.

Les murs de pierres existants seront conservés ou restaurés et reconstitués dans le cadre du projet.

ARTICLE NA 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sera défini en fonction des besoins liés à la construction avec un minimum de 3 places par propriété en Na.

Dans la zone Na*, il sera exigé :

- au moins 1 pl/chambre ou appartement de résidences hôtelières
- au moins 1pl/10 m² de salles d'accueil du public ou de réception

Les autres besoins seront définis selon les besoins des aménagements.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des traitements ruraux et des revêtements semi-perméables ou perméables. Ils seront plantés avec un choix d'essences locales.

ARTICLE NA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants remarquables devront être conservés.
- Les arbres détruits ou abattus devront être remplacés par des sujets de la même espèce.

Dans la zone Na*, les espaces verts, aménagements paysagers et traitements des espaces libres devront respecter les orientations d'aménagement.

ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

ARTICLE NA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE NA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.