

CHAPITRE N

CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE EST PROTEGEE
EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX
NATURELS ET DES PAYSAGES

Elle comprend les secteurs :

Na : Secteur regroupant les monuments historiques et les bâtiments de caractère ainsi que les équipements publics suivants : station de pompage et bassins de retenue d'eau

Nb : Secteur comportant des équipements sportifs et de loisirs et correspondant au projet de « coulée verte »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions ou installations à destination :
 - . d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . d'hébergement hôtelier hormis celles autorisées à l'article 2 ;
 - . de commerce et d'artisanat ;
 - . de bureaux ;
 - . de locaux industriels ;
 - . d'entrepôts ;
 - . agricole ;
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

Modification simplifiée du P.L.U. de BOISEMONT – Règlement

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

ZONE N, secteurs Na, Nb

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, dans la limite d'une seule extension de 50 m² au sol. La possibilité d'extension des habitations existantes ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site conformément à l'art. L123-1-5 du CU.

Ne sont pas considérées comme des habitations au sens du paragraphe ci dessus et sont donc exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ou installations existantes suivantes:

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

- **La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes** aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter au maximum les règles applicables à la zone concernée. **La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.**

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Secteur Na

- **la réutilisation des bâtiments existants** à une nouvelle affectation liée aux activités d'accueil, de tourisme et de loisirs (salle de réception, gîtes, chambre d'hôtes, salle d'activités,...)

Secteur Nb

- **Les constructions et installations dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 30 m², à destination de sports et de loisirs** à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- **La réalisation d'un parc de stationnement** à condition qu'il soit paysager et que le traitement du sol permette une bonne intégration au site.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentirement au présent règlement.

Plan de Prévention des Risques carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones rouge et bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans chacune des zones.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Cependant lorsque le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Cette zone présente des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement). Pour toute construction ou occupation nouvelle, il convient de respecter les dispositions de la notice mise en annexe VI.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Vestiges archéologiques. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage le secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Eléments paysagers à protéger : les murs de clôture, le patrimoine local, les plantations d'alignement et la sente piétonne identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13 en application des articles L. 123-1-5-III 2° et L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe VIII.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La sente piétonne repérée au plan de zonage devra être préservée en application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 7 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

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

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N sauf secteurs Na et Nb

La hauteur (H) des constructions définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Secteur Na

Aucune prescription

Secteur Nb

La hauteur (H) des constructions définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3 m.

Zone N, secteurs Na et Nb

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Eléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Secteur Nb

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des écrans, composés d'arbustes de haies de plusieurs essences, seront plantés autour des aires de stationnement.

Secteurs Na et Nb

Éléments remarquables du paysage:

- Arbres isolés localisés sur le plan de zonage et recensés à l'annexe VII du présent règlement.
- Plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées sur le plan de zonage

Les arbres existants et plantations d'alignement, identifiées au plan de zonage devront être protégés en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

La liste des arbres spécifiant leur essence et leur localisation, est jointe à l'annexe VII du présent règlement.