

# CHAPITRE N

## N ZONE NATURELLE

Elle comprend les secteurs Nb, Np et Nt, qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 6, 9, 10, 11 et 14.

### **Caractère et vocation de la zone :**

Il s'agit d'une zone composée principalement de boisements et d'éléments naturels remarquables, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

-un secteur Nb, qui identifie le château de Baillon et l'abbaye de Royaumont. Ce secteur doit être préservé et mis en valeur, que ce soit pour ses éléments naturels ou pour les constructions existantes, en permettant des constructions nouvelles dans la limite des droits à construire indiqués au plan de zonage.

-un secteur Np, qui identifie les grandes propriétés, les parcs comportant essentiellement, ou pour la plupart, des constructions remarquables (châteaux ...). Ce secteur doit être préservé et mis en valeur, que ce soit pour ses éléments naturels ou pour les constructions existantes, en permettant à ces dernières d'évoluer dans leurs emprises bâties actuelles.

-un secteur Nt, qui délimite des campings de tourisme. Cette occupation ne doit pas dépasser son périmètre actuel.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

#### **Zone N, sauf Secteurs Nb, Np et Nt**

- Les aires de stationnement.

#### **Zone N, et Secteurs Np et Nt**

- Toute construction nouvelle.

#### **Zone N, et Secteurs Nb, Np et Nt**

- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

- Les décharges.
- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

### **Zone N et Secteur Np et Nb**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

- L'aménagement de terrains pour le camping de tourisme et pour le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

### **RAPPELS**

Voir TITRE I : Dispositions générales –Article 5 : Rappels –Page 4 .

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

### **Zone N**

-L'extension des habitations et installations existantes ainsi que de leurs annexes ordinaires, correspondant à leurs besoins (garages, vérandas), est autorisée dans la limite de 20% de la SHON existante sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> à la date du présent règlement.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin et remises,
- les constructions provisoires,
- les autres constructions existantes ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

-Le nombre de garages pour voitures, bateaux ou autres véhicules ne peut excéder 3 par unité d'habitation existante à la date d'approbation du présent règlement. Leurs proportions et volume n'excéderont pas les besoins d'usage courant.

### **Secteur Nb**

**Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.**

Les constructions nouvelles dans la limite des droits à construire délimités au plan de zonage.

### **Secteur Np**

**Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.**

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Au cas où, l'aménagement ou l'extension est liée à une activité compatible avec la zone naturelle ( hôtel, restaurant, maison de retraite, bureaux).

### **Secteur Nb**

**Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.**

-Les constructions nouvelles liées à la résidence existante, dans la limite des droits à construire délimités au plan de zonage.

### **Secteur Nt**

**Les prescriptions suivantes se substituent à celles communes à la zone.**

L'aménagement de terrains pour le camping de tourisme et pour le stationnement des caravanes, et les constructions qui sont liées à cette activité, y compris les aires de jeux et les bâtiments techniques nécessaires.

### **Zone N, et secteurs Np, Nb et Nt**

Les affouillements et les exhaussements des sols, à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune prescription ne s'applique** aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

\* \* \* \* \*

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Zone N**

#### **-Isolement acoustique des bâtiments 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, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**La RD909 est de type 3, entre la sortie du quartier des Tilleuls et la limite avec le département de l'Oise.**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

**-Protection des constructions contre les risques liés à la présence de gypse**

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

**-Protection des forages d'eau**

Les prescriptions contenues dans l'arrêté inter préfectoral du 29 juin 1978 portant Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) doivent être respectées.

Tout déversement sur le sol de matériaux susceptibles de polluer la réserve d'eau est interdit.

**Secteur Np**

**-Isolement acoustique des bâtiments 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, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**La RD909 est de type 3, entre la sortie du quartier des Tilleuls et la limite avec le département de l'Oise.**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

**Zone N et secteur Np**

**-Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**

Les travaux de construction peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée pour avis :

- pour le site du reste du « Vieux Bourg » comportant un bourg médiéval (habitat), sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- pour le reste du territoire de la commune, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare.

Sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur le secteur des « Moulins de Baillon » (moulins du Moyen Age sur la Thève dans le secteur de Baillon) s'applique la

réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Il s'agit de déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée 1945).

**-Risque d'inondation pluviale**

Ce secteur est concerné par un ou plusieurs axes d'écoulement pluvial. Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons (ou thalwegs), reportés au plan de zonage. En conséquence, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 20 mètres de large centrée sur l'axe du thalweg, afin de ne pas s'opposer au passage de l'eau.

**-Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.**

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

**-Protection des éléments de paysage (sentes) repérés sur les documents graphiques (article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)**

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**Secteur Nt**

**-Isolement acoustique des bâtiments 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, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**Secteur Nb, Np et Nt.**

**-Pour les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 mètres de profondeur.**

(Voir fiche page 61 des annexes du règlement)

Dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

**Zone N, secteurs Np, Nb et Nt**

**-Risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

**-Lisières des massifs de plus de 100 ha.**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite dans une bande de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, 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.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

**Dès l'application du Schéma Directeur d'assainissement, ce dernier se substituera à ce présent article.**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination génère des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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, et doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé publique.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé, sauf dans les secteurs concernés par les périmètres immédiats et éloignés de protection des captages d'eau (voir plan des contraintes du sous et sous-sol en annexe).

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.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### **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, les eaux pluviales doivent être absorbées sur la parcelle (puisard, drainage, dispositif d'absorption,...) le maître d'ouvrage s'engage à prendre à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Zone N et secteur Np, sauf secteurs Nb et Nt.**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT**

L'extension des constructions doit être édifiée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune prescription ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

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

Des marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux 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.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est portée à une fois et demie la différence d'altitude pour les baies situées à plus de 5 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune obligation ne s'impose aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage). Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative, à la condition de ne pas comporter de baie sur le mur situé sur cette limite.

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

Aucune prescription.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Zone N sauf secteurs Np, Nb et Nt.**

L'extension des constructions ou installations existantes ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> à la date du présent règlement.

### **Secteur Nb**

Les constructions sont autorisées dans la limite du périmètre des droits à construire délimités sur le plan de zonage.



### **Secteur Np**

L'extension des constructions ou installations existantes, ne peut excéder 20% de l'emprise des constructions existantes sur la même propriété à la date du présent règlement.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone N et secteur Np, sauf secteurs Nb et Nt.**

La hauteur totale (HT) des extensions des habitations, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 mètres.

Dans le cas d'une extension latérale, la hauteur totale (HT) de celle-ci ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Les annexes seront d'un seul niveau et d'une hauteur maximum de 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2 m 30 au point le plus haut de la construction.

## **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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent avoir une architecture sobre, en rapport avec les constructions traditionnelles du village ou avec le caractère de la construction existante si elle présente un caractère remarquable en cas d'extension (couleurs neutres, volumes discrets et le moins perceptibles possible dans le paysage, etc... ).

Afin d'encourager la réhabilitation du bâti ancien, il convient de permettre des projets répondant parfaitement à l'évolution du mode de vie en offrant la possibilité de réaliser des projets de facture architecturale contemporaine, que ce soit pour la réutilisation du bâti traditionnel ou pour les extensions.

### **Zone N, Nt sauf secteur Nb et Np**

#### **LES CLOTURES**

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage simple de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive d'essences naturelles régionales ou de rideaux d'arbustes.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être d'aspect bois ou métalliques.

## **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, en fonction de l'ANNEXE III du présent règlement.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Aucune prescription

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Zone N et secteurs Np et Nt, sauf secteur Nb.**

Le C.O.S. est nul.

Seule la SHON de certaines extensions est limitée en article 2.

#### **Secteur Nb**

Aucune prescription pour les droits à construire délimités au plan de zonage.