

Gagny Environnement

<http://www.gagny-environnement.org/>

Zone N (POS)

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND.

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

- Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des unités foncières
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique?)
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Section I - nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits

1 - Les constructions à usage de

- . habitation
- . commerces et artisanat
- . bureaux
- . activités

. équipements collectifs autres que de sports et loisirs.

2 - les lotissements

3 - Les installations classées

4 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'urbanisme, le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés

5 - L'ouverture et l'exploitation des carrières

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION Ou D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés

1 - Les constructions nécessaires aux équipements de sports et de loisirs.

2 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

3 - Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement de cette infrastructure.

Section II – conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

1/1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1/2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1/3 - Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

2 - Voirie

2/1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

2/2 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

1/1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1/2 - En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

2 - Assainissement

2/1 - Eaux usées

2/1/1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2/1/2 - Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents, non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite

2/2 - Eaux pluviales .

2/2/1 - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

2/2/2 - Toutefois, en l'absence de réseau les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant soit le libre écoulement des eaux pluviales, soit leur stockage momentané, et l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES.

Néant.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 10 m au moins de l'alignement et 20 m de l'axe de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2 - Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout Point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL.

Néant

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R + 2) et 9 mètres.
- 2 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.
- 3 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.

- 1 - Aspect extérieur des constructions

les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère environnant. Les articles R. 111.21 et R. 111.14.2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment du P.O.S.

- 2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 m.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 à L. 130.6 du code de l'Urbanisme.

- 2 - obligation de planter

2/1 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

2/2 - Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.

Section III - possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S). de la zone est au maximum égal à 0,01.
- 2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA.

Zone urbanisable à terme.

Cette zone comporte des secteurs NAa, NAb, NAc et NAD, dit de caractère alternatif, dont les règles de constructibilité sont annexées au présent règlement et. se substituent à celles d'une zone NA uniquement pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à

2,5 hectares, ou issues du lotissement de celles-ci dans le cadre d'un plan d'aménagement.

Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des unités foncières

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 15 - Dépassement du C.O.S.,

Section I - nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D' UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits

1 - Les constructions à usage de :

- . commerces et artisanat
- . bureaux
- . activités
- . équipements collectifs.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations classées.

4 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'Urbanisme, le stationnement des

caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

5 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

6.- L'implantation des cabines de peinture automobiles.

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés

1 - Les aménagements de logements existants destinés à en améliorer les conditions d'habitabilité.

2 - Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement de cette infrastructure.

Section II – conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.

Accès

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3 - Constructions existantes

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 17.11.1972 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 30 % de la surface existante.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

1/1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1/2 - En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

2 - Assainissement

2/1 - Eaux usées

2/1/1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2/1/2 - Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

2/2 - Eaux pluviales.

2/2/1 - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

2/2/2 - Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant soit le libre écoulement des eaux pluviales, soit leur stockage momentané, et l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

ARTICLE NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIERES.

1 - Pour qu'une unité foncière soit constructible sa superficie doit être au moins égale à 10.000 m².

2 - Constructions existantes

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains existants supportant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 17.11.1972 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 30 % de la surface existante.

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

1 - Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 10 m au moins de l'alignement et 20 m de l'axe de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

3 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

4 - L'implantation à l'alignement des postes de transformation électrique est autorisée.

Ces constructions devront être traitées de façon à bien s'intégrer au site.

5 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 17.11.1972.

- soit respecté l'alignement, ou lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue.

- les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite

séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.

2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles de l'article 7 à condition que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 17.11.1972 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 7.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

1 - A l'exclusion des constructions annexes le nombre de volumes bâtis indépendants sera limité à un seul volume par surface minimum constructible visée à l'article 5.

2 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

3 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R + 2) et 9 mètres. .

2 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

3 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

4 - Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, la hauteur des constructions devra de plus respecter les prescriptions édictées par le service de l'E.D.F. consulté.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère environnant. Les articles R. 111.21 et R. 111.14.2 du code de l'urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment du P.O.S.

2 - Clôtures

2/1 - Les clôtures sur rue ainsi que les clôtures comprises dans la marge de reculement obligatoire doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 m.

2/2 - Les clôtures sur limites séparatives au-delà de la marge de reculement obligatoire devront avoir 2,00 m de hauteur au moins sans pouvoir excéder 2,60 m.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 à L. 130.6 du code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

2/1 - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

2/2 - Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.

Section III - possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 0,01.

ARTICLE NA 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.