

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# Règlement de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en milieu urbain, qui concerne la Coulée verte du sud parisien, les coteaux du Panorama, le Parc Sainte-Barbe et le cimetière.

---

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non visées par l'article 1.2.

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans la zone naturelle, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux usages de loisirs et sportifs, et à la valorisation des espaces verts, ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère,
- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au fonctionnement du cimetière.

### Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la surface de l'unité foncière.

#### 3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 8m à l'égout du toit, 10m au faîtage

Une dérogation est admise pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales si le projet assure la continuité de volume avec une construction existante en bon état et à condition que la nouvelle construction ne nuit pas au caractère du site ni au paysage naturel ou urbain.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être édifiée à un retrait d'au minimum 5.00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera en retrait d'au minimum 5.00 m par rapport aux limites séparatives.

#### 3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Non règlementé.

### Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt écologique et paysager de la Coulée verte, des coteaux du Panorama et du Parc Sainte-Barbe, et assurer la conservation des perspectives paysagères.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

##### ***Façades :***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### ***Toitures :***

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

### ***Clôture :***

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures seront de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être préservées en priorité, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre sera remplacé par un sujet équivalent au même endroit ou dans un rayon de 10 m, dans la mesure du possible.

Dans le cas d'aménagements liés à la pratique des sports et loisirs, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte, dans la mesure du possible, des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

**5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**5.4. Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**Article 6 : Stationnement**

Non réglementé.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Conditions pour l'alimentation en eau potable

Le branchement au réseau d'eau existant au droit de l'unité foncière est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 8.2. Condition pour l'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément au règlement d'assainissement.

Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées. Ce dernier prévoit notamment de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle sans raccordement au réseau public, et, lorsque cela est impossible, d'autoriser leur raccordement à débit régulier. Il prévoit également les règles et les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux de pluie et leurs caractéristiques.

#### 8.3. Conditions pour la gestion des eaux pluviales

Hors secteur soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières, et zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle si le sous-sol le permet. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, tranchées ou bassins d'infiltration pluviale, cuve de stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs, dans un but de limiter les risques d'inondation.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public de collecte.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public de collecte, les dispositifs réalisés doivent être tels qu'ils :

- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement ;
- Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s).

#### 8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

