

- TITRE III -

**Règles applicables
à la zone naturelle**

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE PROTEGEE

Sur le territoire de la Commune de Fontenay Sous Bois

Cette zone correspond aux espaces naturels existants :

- **Le parc de l'hôtel de ville,**
- **Le parc des Epivans,**
- **Les vergers de l'îlot,**
- **Le talus des grands chemins,**
- **L'espace supérieur des anciennes carrières (futur parc écologique).**

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

Toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article N2 et celles de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à l'usage de ces espaces, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant,
2. L'aménagement ou la confortation des constructions existantes à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume bâti,
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plans d'eau.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles), doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

ARTICLE N4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble du territoire de la commune est équipé en assainissement collectif. Les dispositifs d'assainissement individuel ne sont donc pas admis.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de

l'aménagement. La récupération des eaux pluviales par des dispositifs haute qualité environnementale est fortement recommandée.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Réseaux divers

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être enfouis, dans la mesure du possible.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

L'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais se doit de tenir compte du caractère de la zone.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée, superstructures comprises, est fixée à 6 mètres faitage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS VISANT A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, DES ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les constructions, ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel.

L'implantation d'antennes de toutes natures et de panneaux publicitaires est interdite.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Tout stationnement à l'intérieur de la zone est interdit.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.