

COMMUNE DE VIGNY
PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIEE 1
REGLEMENT ZONE Ne

PROJET MAI 2026

Mairie de Vigny
4 rue Baudouin
01.30.39.20.21
mairie@vigny.fr

Chapitre N

La zone N : Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou biologiques et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Nd**, qui contient un équipement lié à la collecte des déchets ;
- le secteur **Ne**, qui correspond au parc, au château de Vigny et ses dépendances ;
- le secteur **NL**, qui admet l'implantation d'installations légères de sport et de loisir, ainsi que d'équipements d'intérêt général.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les établissements ou installations classés ou non classés,
- ✓ Les constructions ou installation à destination :
 - d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
 - d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
 - de commerces.
 - d'artisanat.
 - de bureaux.
 - d'industries.
 - d'entrepôts.
 - de loisirs.
- ✓ Les abris de jardin.
- ✓ Le stationnement des caravanes.
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les décharges.
- ✓ Les dépôts de toute nature.
- ✓ 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 exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ou des travaux d'aménagement paysager.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, ne sont admis que :

Zone N

- ✓ L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et dans la limite d'une SHON de 150 m² après extension.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- 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 oeuvre nette inférieure à 60 m².
- ✓ Les équipements publics et d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
 - ✓ L'utilisation, à des fins artisanales, de locaux désaffectés pour des raisons économiques, si les conditions suivantes sont respectées :
 - les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
 - par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.
- ✓ L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :
- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si 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.
- ✓ Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m².
- ✓ Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers et aux fouilles archéologiques.
- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur secteurs comprenant des éléments végétaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation.

Secteur Nd

- ✓ Les équipements collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration soignée dans le paysage.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- ✓ Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration au site.

Secteur Ne

- ✓ La réutilisation des bâtiments existants sans modification de leur volume et de leur aspect, ainsi que la reconstruction d'édifice ancien dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe du règlement, à destination des activités de formation, de tourisme et de loisirs (centre de formation, hôtellerie, restauration, activités sportives, bureaux nécessaires à la gestion de l'établissement...).
- ✓ Les aires de sports non couvertes compatibles avec le site.
- ✓ Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration au site.

Secteur NL

- ✓ Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- ✓ La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols 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 ci-après :

Protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune d'Osny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Carrières

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

Protection des axes d'écoulement pluvial

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement figurant sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R 130-1 du code de l'urbanisme, cités en annexe 1 du Règlement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Espaces arborés à préserver:

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère arboré du secteur.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Terrains alluvionnaires compressibles pour information

La zone N est concernée par la présence de terrains alluvionnaires compressibles.

Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation (Quatrième partie, chapitre A.2).

Protection des chemins ruraux

Les chemins identifiés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction de ces chemins, même partielle, est interdite. Leur modification ponctuelle est possible, après autorisation de la municipalité, sous réserve qu'un itinéraire de substitution de la section supprimée soit proposé, itinéraire adapté à la randonnée n'allongeant pas le parcours de manière significative et n'altérant pas la qualité des paysages traversés.

Eléments du patrimoine à protéger au titre du L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et identifiés sur les plans n°1 et 2 des documents graphiques, font l'objet de protections prévues aux articles N1, N3, N11 et N13.

SECTION II – 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.

Les bâtiments et propriétés protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être desservis par des voies publiques ou par des cours privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement**Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de la mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la

réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Tout déversement d'eaux usées domestiques dans le réseau d'eau usé doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
 - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
 - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
 - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux. Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par l'organisme compétant pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement. Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, l'organisme compétant peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

Eaux pluviales

Les conditions de régulation des eaux pluviales sont définies en annexe 4 du règlement.

4.3 Autres réseaux

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

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Aucune prescription

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****Zone N, secteur Nd**

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres des voies publiques ou privées.

Le long de la RD14, un recul de 100 mètres devra être respecté.

Secteur Ne

Les constructions doivent être implantées dans les emprises des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de reconstruction, dans les emprises d'édifices anciens dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe.

Secteur NL

Les constructions peuvent être implantée à l'alignement des voies ou doivent respecter un recul de 6 mètres.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN****Zone N, secteur Nd**

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Secteur Ne

Les constructions doivent être implantées dans les emprises des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de reconstruction, dans les emprises d'édifices anciens dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe.

Secteur NL

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter une marge d'isolement de 6 m.

Implantation par rapport à l'Aubette

Les constructions et ouvrages doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'axe du cours d'eau.

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,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- ✓ 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.).

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 m.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
- Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.
- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition en pièce 3b. "Annexes du règlement")

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**.

CAS PARTICULIER

- ✓ La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Bâtiments et murs répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme, listés en annexe 5 du règlement et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt et doivent concourir à mettre en valeur son caractère originel :

- Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée,
- Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs

situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées,

- Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine qui doivent être conservés et, au besoin, réparés,
- Les murs de clôture doivent être conservés, ou refaits à l'identique. Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

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, leurs dimensions 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.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits aux plans n°1 et 2 des documents graphiques comme étant à protéger au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs et clôtures inscrits aux plans n°1 et 2 des documents graphiques comme étant à protéger au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés, ou refaits à l'identique.

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 en annexe du règlement.

En secteur Ne, le nombre de places de stationnement sera déterminé par le mode de fonctionnement des activités autorisées avec pour objectif d'éviter tout stationnement sur le domaine public.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments remarquables de patrimoine paysager localisés aux documents graphiques sur les plans n°1 et n°2 doivent être préservés en application de l'article L123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

L'arbre remarquable (hêtre rouge) protégé au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repéré aux plans n°1 et 2 des documents graphiques, doit être sauvegardé et mis en valeur. Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les espaces d'agrément à protéger au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et repérés aux plans n°1 et 2 des documents graphiques doivent être préservés. Toute mesure destinée à favoriser la conservation, la protection ou la création de ces espaces d'agrément, doit être mise en oeuvre.

Espaces arborés à préserver répertoriés au titre de l'article L.123.1.7è du code de l'urbanisme et repérés aux plans n° 1 et 2 des documents graphiques

Ces espaces arborés sont à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espace arboré est interdit.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Aménagement des espaces libres, plantations

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme, cité en annexe 1 du règlement.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

Annexe au règlement de la zone Ne

