

CHAPITRE 11 : ZONE N

ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Des Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont recensées dans ces secteurs sensibles.

Cette zone identifie :

- les plateaux des bois de Malesherbes et de Châteauguay
- les vallées de Doudemont, de l'Essonne et du Fréau.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et méritant d'être préservées à ce titre. Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite **le secteur NL** qui caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs et sportifs de la commune. Afin de respecter le caractère de ce sous-secteur, seul ce type d'occupation et d'utilisation du sol sera admis.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Assurer une bonne gestion du patrimoine historique, bâti et naturel (zone N).
- Permettre la reprise d'activité viticole au sein des espaces dont la nature du sol est particulièrement favorable.
- Favoriser l'évolution du bâti existant, quelle que soit sa nature (habitat, activité agricole, ...).
- Préserver de toute forme d'habitat les espaces très sensibles.
- Permettre le développement d'activités de loisirs sur certains espaces (NL).
- Assurer l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.

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

Sont interdits :

1.1 Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

En secteur N

- 2.1 L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- 2.3 Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- 2.4 Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une SHOB ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.
- 2.5 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.6 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les constructions admises ne seront autorisées que dans la mesure où la visibilité sera assurée.
- 2.7 Seules les constructions d'ouvrage électrique haute et très haute tension liées et nécessaires au bon fonctionnement du RTF, seront autorisés. Elles devront respecter une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux entrées de ville et de hameaux.

En sous secteur NL

- 2.8 Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives et de loisirs.
- 2.9 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- 3.1.2 La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2 Les constructions et installations doivent se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail et repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

4.2.1.1 En l'absence de réseau collectif d'assainissement (attente de sa réalisation), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder directement au réseau collectif en cas de réalisation.

4.2.2 Eaux pluviales

4.2.2.1 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

4.2.2.2 Lorsque le réseau existe, seul le débit de fuite résultant de fortes précipitations est autorisé à se rejeter dans le réseau des eaux pluviales.

4.2.2.3 En aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.2.2.4 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ET ANTENNES PARABOLIQUES)

4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

4.3.2. Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

6.1 Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m de l'emprise des routes départementales, des routes communales et des chemins ruraux.

Exceptions

6.2 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.
- Les extensions et aménagements de bâtiments

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

7.1 Les constructions doivent être édifiées à distance au moins égale à 10 m des limites séparatives.

Exceptions :

7.2 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

7.2.1 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

7.2.2 Les constructions en secteur NL

7.2.3 Les constructions à usage de vérandas.

7.3 La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non-conforme aux règles du présent article est toujours possible dans la mesure où la construction de ce bâtiment a été légalement autorisée et dans la mesure où il n'est pas soumis à un risque naturel et technologique.

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

8.1 Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Article non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé – si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain -, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Expression de la règle**En secteur N**

10.1 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 6 m.

10.2 La hauteur maximale des annexes admises est limitée à 4.5 m au faîtage.

10.3 Les extensions, changements de destination ou aménagements d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

En sous secteur NL

10.4 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres pour les équipements de loisirs et sportifs et 6 m pour leurs annexes.

Exceptions : Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

10.5 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

10.6 Les extensions, changements de destination ou aménagements d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.3 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.1.4 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.5 Les annexes et extensions liées à la destination d'habitation admises devront être couverts en ardoises ou tuiles et les murs revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

11.1.6 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.1.7 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

11.1.8 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN

11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de matériaux d'aspect pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 – ABORDS DES BATIMENTS

11.3.1 Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

11.4 – TOITURES

11.4.1 Les bardages en tôle d'aspect non prélaqué sont interdits.

11.4.2 Les couleurs criardes sont exclues.

11.5 – FACADES

11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

11.5.2 Le parement extérieur des murs sera soit d'aspect pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. L'emploi de matériaux d'aspect bois peut être admis dans la mesure où il permet une meilleure insertion du bâtiment dans l'environnement.

11.5.3 Le blanc pur est interdit.

11.5.4 Pour les constructions admises, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Sont interdits :

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages d'aspect tôle ondulée ou d'aspect fibro-ciment.

11.6 - CLOTURES

11.6.1 La clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets d'aspect métalliques ou bois.

11.6.2 Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 2 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 13.3 Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran de végétation épais et non caduque d'essences locales.
- 13.4 Aux abords des passages à niveau et le long des voies SNCF, les accompagnements paysagers se présenteront sous la forme de végétation arbusive.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Il n'est pas fixé de COS.