

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituant, pour l'essentiel, un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, et qui porte principalement sur la vallée de l'Yerres, ses abords inondables, et la forêt de Malvoisine.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- N a, de protection totale des lieux (vallée de l'Yerres et boisements) ;
- N b, correspondant principalement au site d'une exploitation agricole, à proximité du village ;
- N c, correspondant à des implantations, agricoles à l'origine, mais déjà reconverties ou pouvant l'être ;
- Nd, correspondant à des propriétés bâties isolées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N.2 ci-dessous, et notamment :
- Le comblement des mares et douves existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2^e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution de l'énergie électrique, y compris celles à haute ou moyenne tension. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les équipements publics d'intérêt général à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux constructions ou installations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

En outre, dans les secteurs N b et N c :

- Les constructions liées à l'activité agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, à moins que des gênes, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les installations et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.
- Les constructions à usage d'activités de toutes natures ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, tant sonores qu'olfactives, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.

En outre, dans le secteur N b :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'espaces verts publics et d'équipements de plein air.
- Les constructions destinées aux ouvriers ou aux exploitants agricoles sont limitées à deux habitations par exploitation et à la condition que la présence du salarié au siège de l'exploitation soit nécessaire.
- En cas de désaffectation de bâtiments d'exploitation agricole, le changement de destination est autorisé dans la limite de 10 % des superficies construites existantes pour le logement et de 30 % pour les activités de nature artisanale, non polluantes, ou pour le commerce ou la logistique.

En outre, dans le secteur N c :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises et si elles sont intégrées dans le volume construit existant.
- En cas de désaffectation de bâtiments d'exploitation agricole, le changement de destination est autorisé dans la limite de 100 % des superficies construites existantes pour les activités de nature artisanale, non polluantes, ou pour le commerce ou la logistique.

• En outre, dans le secteur N d :

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, accolées ou non, dans la limite d'une habitation au total par unité foncière existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, c'est-à-dire avec une chaussée revêtue, existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, le long de la RD 231 déviée, les accès sont interdits.

• Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien.

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

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant de l'Yerres, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à x litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait.
- Toute construction doit en outre s'implanter en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 231 et de la RD 402.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE N SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR-

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus.

Les toitures des constructions d'habitation présenteront une pente minimale de 45°. Toutefois, une pente de toiture comprise entre 35 et 45 ° sera admise pour les volumes édifiés en appentis.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style chassis de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. Les chassis de toits sont par ailleurs interdits en façades sur rues.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 6 mètres au faitage devront être couvertes par une toiture dont la pente ne pourra pas être inférieure à 35 °.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, ou par de la petite tuile plate vieillie (72 m² en moyenne). Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles, sont interdits. En cas de réfection, le matériau utilisé sera soit celui d'origine, mais de ton vieilli, soit la tuile plate de ton vieilli, soit la petite tuile plate vieillie (72 au m²). Les toitures couvertes en petites tuiles plates seront refaites en l'état.

S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale, sauf s'il s'agit d'une véranda. L'emploi de tôles ondulées est toutefois interdit.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtiers et les crêtes faitières seront maçonnés.

Dans le cas des bâtiments agricoles et à usage d'activités, les toitures devront respecter les couleurs des matériaux traditionnels, soit l'emploi de couvertures de couleur brune ou terre cuite. Leur pente pourra être inférieure à 35°.

Les parties hautes des constructions à usage d'activités devront présenter un traitement architectural particulier permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeaux lissé autour des baies.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de couleurs telles que définies dans la brochure du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, jointe en annexe au présent P.L.U.

Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre du pays, ils pourront être à pierre vue.

Les menuiseries des fenêtres des constructions d'habitation seront à la française, avec petits bois, et devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Les oculi ou œil-de-bœuf sont autorisés. Les volets seront pleins, avec barres et éventuellement écharpes, ou persiennés à lames arasées à la française. Les appuis de fenêtre en briques rouges non flammées, sont tolérés.

Les souches de cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges, non flammées. Les volets roulants et les stores sont autorisés.

Les vérandas, verrières ou baies vitrées devront s'harmoniser avec le bâti existant et ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder la hauteur de façade du bâtiment principal et leur emprise sera limitée à 30% de l'emprise de la construction existante.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les bardages et matériaux de toiture métalliques devront être teintés ou laqués. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir des deux couleurs primaires jaune et rouge, ou d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront de préférence composées à partir d'un choix d'essences locales adaptées à la nature du sol, d'arbres ou d'arbres fruitiers d'ornement taillés.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur-bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,00 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris, et ne sera pas inférieure à 1,2 mètres.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter, avec indication de l'emplacement, de l'essence et du diamètre des sujets.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.