

TITRE III

ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le présent titre s'applique aux zones du P.L.U. qui sont les suivantes :
- Zone 1AU : zone d'urbanisation future.
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future différée.
- Zone 1AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone 2AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle

TITRE III – CHAPITRE 6 - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

- Il s'agit d'une zone à dominante naturelle, constituant un espace qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation :
 - soit en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent (notamment les espaces boisés) ;
 - soit en raison d'une servitude particulière, telle que les captages d'eau potable, ou la zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne.
- Elle comprend quatre secteurs :
 - Le secteur N a, correspondant aux espaces naturels protégés proprement dits.
 - Le secteur N b, correspondant à l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, ainsi qu'à la zone de protection rapprochée de 13 m de part et d'autre de la limite de cette emprise.

Rappel : Art. R. 123-8 - (...) En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le secteur N h (au Tertre Doux, la ferme-château et autres écarts) : Il s'agit d'une zone peu équipée où s'est développée spontanément une urbanisation diffuse. Aucun renforcement des équipements n'y est prévu. Le changement de destination des constructions est autorisé pour des activités touristiques.
- Le secteur N x, correspondant principalement aux installations existantes d'une entreprise de stockage et vente de pièces détachées de véhicules (casse-auto), ainsi qu'à des installations ou artisanales existantes, et des constructions destinées au tourisme rural.
- Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 - RN 105), de la RD 219 ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION 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.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du CU) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

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, ainsi que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (confer pages 65 et 66 du présent document).

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant les terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc devra être soumise pour avis, dans les secteurs Na et Nb, à la Sté Eaux de Paris, centre de Fontainebleau, 1 bis route de Moret-Sorques 77690 Montigny sur Loing.

2 - Sont admis sous condition :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs, sous réserve que le terrain soit desservi par une voie viabilisée existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 (anciens) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 (anciens) 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 d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre.

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.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article N.11 ci-après.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Dans le secteur N b :

- Les équipements propres à l'entretien de l'ouvrage de l'aqueduc.

- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires à la distribution de l'eau potable.

- Dans le secteur N h :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U., ainsi que leurs clôtures et annexes, accolées ou non.

Les changements de destination sont autorisés, à l'intérieur du volume construit existant, pour des activités touristiques, telles que : hôtellerie, restauration, chambres d'hôtes, gîtes ruraux.

• Dans le secteur N x :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une casse-automobile.
- En outre, dans le secteur Nx du "Tertre Blanc", les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- En outre, dans le secteur Nx du "Petit Château" (village), les constructions et installations à usage d'activités touristiques, telles que : hôtellerie, restauration, chambres d'hôtes, gîtes ruraux.
- Une construction à usage d'habitation, sur chacun des secteurs Nx, si elle est nécessaire aux activités de gardiennage, ou à l'hébergement d'un exploitant.

Dans le secteur Nx du "Tertre Blanc", cette construction sera soit un logement associé à l'exploitation, soit un "pavillon-témoin", lié à l'activité autorisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voiries

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, présentant une emprise au moins égale à 3,5 m.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

• Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

• Assainissement

a) Eaux usées - Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux 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 pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Dans la zone de protection sanitaire éloignée de l'aqueduc, s'étendant sur 40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage, et dans les secteurs Na et Nb, les prescriptions dont le détail figure dans la notice de protection des aqueducs de la Ville de Paris sont à appliquer.

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 sur le terrain le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique et de distribution d'énergie sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services 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 doivent s'implanter soit à une distance de l'alignement* au moins égale à 5 mètres, soit en prolongement des constructions existantes.

Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement sur l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou aux constructions qui les jouxtent.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe et de 3 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les annexes non affectées à l'habitat ou à l'activité seront implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale, implantation appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et soit en limite séparative, soit à un mètre cinquante minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

- Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article N.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété en secteur N h, et 30 % en secteur N x.

- Il n'est pas fixé de règle dans les autres secteurs et pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;
- la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir ;
- les aménagement des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;
- les extensions modérées des constructions existantes à l'approbation du P.L.U.

Ces extensions s'effectueront dans le même prolongement que les constructions existantes, sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles et extensions ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction, dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article N.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes sur la parcelle

Article N 11 : Aspect extérieur

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 une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera supérieure à 35°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, en cas d'extension modérée, de constructions annexes ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment, aveugle ou non, visible ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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.

Les annexes aux habitations, non affectées à l'habitat ou aux activités, seront réalisées de préférence en maçonnerie et présenteront une qualité d'aspect compatible avec les caractéristiques de l'environnement construit.

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 ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé, de même que les claustra sous forme de panneaux de bois.

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.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour

l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur et en vue d'une meilleure conformité avec les prescriptions du présent article.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Article N 12 : Stationnement

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Article N 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

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.

En secteur N x :

La propriété devra être plantée, sur toutes ses limites, d'une haie composée d'essences diverses, à feuilles caduques ou persistantes, de manière à améliorer l'intégration paysagère des installations.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S.