

## 9. ZONE N

### Préambule : dispositions applicables à la zone

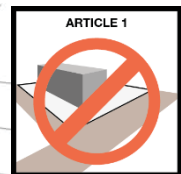
Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend des sous-secteurs:

- un secteur Nj correspondant aux jardins et vergers,
- un secteur Nh correspondant aux zones humides et parcelles inondables. »

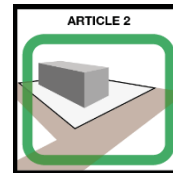
### Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



#### Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

Est interdite, en secteur N strict, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans et n'ayant pas une existence légale.



#### Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - o ou à des aménagements paysagers légers,
  - o ou à des aménagements hydrauliques,
  - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - o ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### Pour le seul secteur Nj, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés :

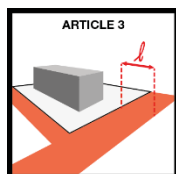
- les abris de jardins, cabanons, à condition :
  - o qu'il s'agisse de constructions légères, non maçonnées (hors fondations), notamment en bois, dans la limite de 9 m<sup>2</sup>. Les constructions en tôle sont interdites ;

- o ou dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de constructions maçonnées.
- les piscines non couvertes, dans la mesure où elles sont implantées sur une propriété foncière bâtie, dans une bande de 50m à compter de tout point de l'habitation principale.

**Pour le seul secteur Nh, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher.

## Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



**Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### Accès

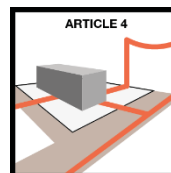
Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

### Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.



**Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### Assainissement

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

À défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité



compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

#### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

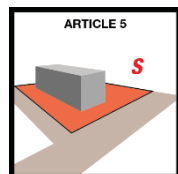
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

#### Électricité – Télécommunications

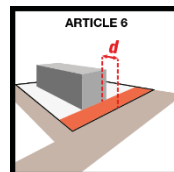
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



#### **Article N5 • Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

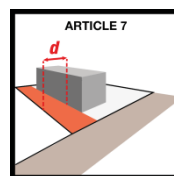


#### **Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions seront implantées dans la continuité des constructions existantes et en retrait des voies et emprises publiques dans le cas d'annexes, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté à l'alignement.

#### Pour le secteur Nh

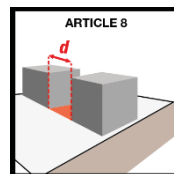
Aucune construction n'est admise à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics.



#### **Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

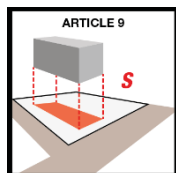
Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite séparative de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limite séparative.



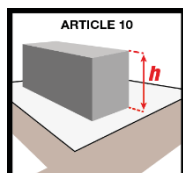
#### **Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.



### Article N9 • Emprise au sol

Non réglementé.



### Article N10 • Hauteur maximum des constructions

#### Dispositions générales :

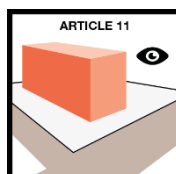
Pour le secteur Nj uniquement : la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en déclivité, dans le cas d'une pente supérieure à 10%, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

#### Constructions existantes :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation, à l'aménagement et l'extension de constructions existantes ;
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.



### Article N11 • Aspect extérieur

#### Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

[57]

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume et d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### Restauration du bâti ancien :

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades ; les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

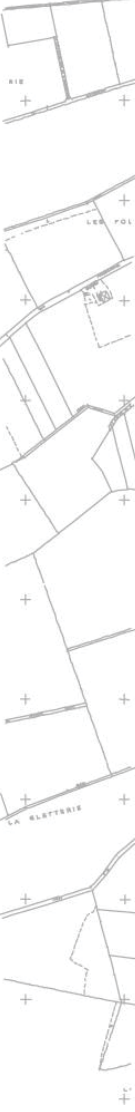
Une plus grande diversité peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant par exemple les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

#### Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.





Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes locales issues de la composition du sous-sol. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

#### **Ouvertures des constructions à usage d'habitation**

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

#### **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier. Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les vérandas. La pente du toit ne pourra dépasser 45°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant, par exemple, les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Elles ne pourront excéder 2,10 mètres de haut. Les murs de clôture en pierres maçonnées existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

Les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

## Les éléments techniques

### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

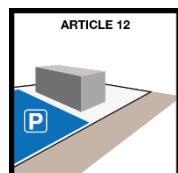
### *Les dispositifs de production d'énergie*

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

### *Les éléments des climatiseurs*

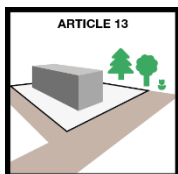
La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



### **Article N12 • Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.



### **Article N13 • Espaces libres et plantations**

Espaces Boisés Classés : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles

[59]

L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les aménagements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

## **Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N14 • Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

