

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence de la forêt, de zones humides. Etant donné le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines sur le plateau et lié à l'érosion sur les pentes, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques du sol avant toute construction. Dans cette zone, le PPRI¹ s'applique.

Dans cette zone, une cavité souterraine de type carrière est recensée.

La zone N comprend 4 secteurs :

- Nch : Ce secteur accueille le château d'eau.
- Ne : Ce secteur est destiné à accueillir un élevage de chiens.
- Ngv : Ce secteur est destiné à une aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Nh : Ce secteur concerne les constructions existantes disséminées dans la zone N.
- Nj : Ce secteur concerne les jardins à protéger.
- Nui : Ce secteur concerne la casse auto.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les sous-sols sont interdits
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

¹ Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée du Thérain (Servitude d'Utilité Publique)

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ou de ses secteurs ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, infrastructures) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- La réalisation de la déviation Mouy-RD137 incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussement qui y sont liés.
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.
- La réparation et l'aménagement des constructions existantes.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher.
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50 m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10.
- Les constructions et les installations liées à l'exploitation de la forêt.
- Les constructions et installations liées à l'observation scientifique ou pédagogique du milieu naturel. Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

En secteur Nch :

- La réparation et l'aménagement du château d'eau et de ses constructions annexes.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre.

En secteur Nh :

- La réparation et l'aménagement des constructions existantes.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes dans une faible proportion.

En secteur Nui :

- La réparation et l'aménagement des constructions existantes.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher.

En secteur Nj :

- La construction d'un abri de jardin d'une surface de 12 m² dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10.

En secteur Ngv :

- Le stationnement des caravanes et les équipements liés à l'accueil des gens du voyage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette

eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considéré comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome. Les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. A cet effet, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction (250 m² minimum) pour la mise en place de cet assainissement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural, comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...).
- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou avec un retrait de 6 m minimum par rapport à une voie publique.
- En cas de sinistre, l'implantation des constructions existantes sera identique.

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 30 mètre par rapport aux berges des cours d'eau.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article N 9

Emprise au sol

- L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotère, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur de la nouvelle construction ne peut être supérieure à celle de la construction existante.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone ou du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve

de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales,
 - > aux cônes de vue repérés au plan de zonage.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
 - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
 - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.
 - Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

COUVERTURES

Forme :

- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures doivent être à deux pentes : la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Pour les installations nécessitant un toit, la pente ne pourra être inférieure à 20%.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- Pour les constructions et installations liées à la gestion ou l'exploitation forestière, liées à l'observation des espaces naturels, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris pour animaux :
 - lorsqu'elles adoptent une couverture en matériaux traditionnels : la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés.
 - lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel : la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
 - o en tuiles plates petit modèle,
 - o en ardoises de pose droite,
 - o en tuiles mécaniques.
- Pour les bâtiments à usage d'activités forestières ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, ainsi que les abris pour animaux, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

- L'utilisation de bardeaux est interdite.

FACADES

Composition

- Les façades des constructions à usage d'habitation doivent présenter un ordonnancement à dominante verticale.

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'activités forestières ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en moellons ou pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'un enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens ;
- Les bâtiments à usage d'activités forestières ou liés à la gestion et à l'observation des espaces naturels et les abris pour animaux ainsi que les abris de jardin doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

Proportions

- Les ouvertures sont plus hautes que larges, hormis pour les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments liés à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux.

Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être en bois.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux.

CLOTURES

- Les clôtures des parcelles bâties seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie d'essences forestières.
- Les stationnements seront réalisés en dalles végétalisées, en gazon armé ou en sable stabilisé ou non.

Article N 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- L'implantation des végétaux doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble auquel elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante : Chênaie-charmaie pour les parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie-frênaie).

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article N15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.