

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site ou de la sensibilité écologique du milieu. Elle inclut notamment des boisements et massifs forestiers, ainsi que des terrains de vallée, humides ou soumis à risques d'inondation.

- Cette zone est divisée en plusieurs secteurs :
  - le secteur Na de protection totale (zone boisée en grande partie),
  - le secteur Nb, zone de protection des espaces naturels qui pourrait être mise en valeur par quelques aménagements en vue d'une utilisation comme secteur de sports ou de loisirs,
  - le secteur Nc. d'urbanisation diffuse notamment le long de la vallée du Loing.
  - le secteur Nd : camping-caravaning,
  - le secteur Ne où l'élevage de chevaux et les activités artisanales ou de loisirs sont admis, ainsi que l'extension des habitations existantes.

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

##### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - SONT INTERDITES

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles *R 111-41 à R111-46, R111-31 et 32* du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles *R.111-37 à R 111-40* du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article *R 421-19 h) i) j)*, *R 421-23 e)* du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- Toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres mesurée à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares figurées au plan de zonage.

##### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article *R 421-12 d* du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles *R 421-19 h) i) j)*, *R 421-23 e)* 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. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.

- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>e</sup> alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R421-17 d).

## 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les constructions ou installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans l'environnement.
- *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.*
- L'aménagement et l'extension dans la limite de 30 % de la *surface de plancher* préexistante des bâtiments existants admis dans la zone.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...) Les règles des articles 3 à 5 et 8 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Dans le secteur Na :
  - Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
  - Les piscines extérieures non couvertes soumises à déclaration de travaux.
- Dans le secteur Nb :
  - Les constructions ou installations en vue d'une utilisation de ces espaces comme secteur de sport et de loisirs (aménagement de terrain de golf, mise en valeur des plans d'eau, base de loisirs,...).
  - Les piscines extérieures non couvertes soumises à déclaration de travaux.
  - Les bâtiments d'exploitation agricole.
  - La station d'épuration communale.
- Dans le secteur Nc :
  - L'aménagement ainsi que l'extension pour mise aux normes de salubrité des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol ne soit pas modifiée.
- Dans le secteur Nd :
  - Les terrains pour le camping, et de caravanes existants ainsi que leur extension et l'implantation de maisons légères de loisirs.
  - Les constructions ou installations liées à ces activités.
- Dans le secteur Ne :
  - L'élevage de chevaux, les activités artisanales ou de loisirs, ainsi que l'extension des habitations existantes.
- RISQUE D'INONDATION

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.

• **Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation dans lesquels l'aléa est fort ou très fort :**

Sont considérées comme soumises à un aléa fort, les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres. Sont considérées comme soumises à un aléa très fort, les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau.

- Toutes constructions nouvelles sont interdites. Sont admises les extensions mesurées, dans la limite de 10m<sup>2</sup>, de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

• Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :

(Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

• En secteur N d, les constructions liées à l'activité de camping, sous réserve qu'elles ne soient pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières, ainsi que les locaux destinés à recevoir du public, devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 1999 relatif au classement des infrastructures terrestres (voir annexes).

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### ACCES

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.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue, ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

*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.*

*Les accès s'effectueront par une desserte directe de façade sur rue. Cette dernière présentera une largeur au moins égale à la longueur de façade de la construction qu'elle dessert, située en vis-à-vis de l'alignement.*

##### VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

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

##### **2 - Assainissement**

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 de réseau collectif, 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 l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.*

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

*Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.*

#### **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 et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.*

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

### **3 - Desserte téléphonique et électrique**

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

#### **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**

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiment non contigus.

### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel et deux niveaux habitables (*R + Comble ou R + 1*).

*Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.*

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 15 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour des éléments ponctuels à faible emprise (pylône, cheminée, ...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,*
- *l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2.*

### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **ASPECT GENERAL**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à ce caractère ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

#### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus, en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- L'emploi *sans enduit* de matériaux qui doivent normalement être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.),

- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

#### DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou un rideau de verdure.

#### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

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

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

##### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

### **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.

\*

\*

\*