

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés notamment à la présence de mares et du ru des Haudres.

La zone N comporte deux secteurs :

- Le **secteur Na** correspond à la butte située au Nord du territoire de Moissy-Cramayel, le long de la francilienne, et au bois des Brossettes,
- Le **secteur Nb** correspond à la trame verte communale notamment le long du ru des Haudres, à la ceinture verte et aux parcs localisés le long et à proximité de la voie Paul Delouvrier, aux buttes paysagères d'Egrenay et au futur arboretum, au nouveau cimetière paysager, aux équipements de sport et de loisir et à l'aire d'accueil des gens du voyage située au Sud du secteur d'Arvigny.

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I – Rappel

L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles et forestières (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 suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable conformément à l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II- Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article N 2.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations , les occupations du sol ci-après, dans le respect de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :

Dans toute la zone N

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et aux équipements d'infrastructure,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

En secteur Na

- Les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien de la butte. Ceux-ci doivent, dans un souci d'intégration dans le paysage, se situer au pied de la butte.

En secteur Nb

- Les équipements publics d'intérêt collectif de type poste de transformation électrique.....,
- Les équipements collectifs de sports, de loisirs et de culture, ainsi que leurs annexes et locaux techniques,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les cimetières,
- Les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés,
- Les parcs de stationnement liés aux équipements et aménagements paysagers autorisés.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article N 4

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

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

I - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation, et tous les établissements ou installations abritant des activités doivent être alimentés en eau potable. L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent 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 et 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales doit être installé sur les parcelles.

III - Electricité - Téléphone - Télécommunication

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, les réseaux électriques et de télécommunication 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 nouvelles seront implantées avec une marge recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies de desserte.

En bordure des autoroutes et voies à grande circulation :

➤ En bordure de la RN 104, de l'A5a et de l'A5b les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de cette voie,

- En bordure de la voie Paul Delouvrier, de la RD 306 et de la RD 402, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies,
- En bordure de la future voie de desserte Nord, le long des buttes paysagères et de l'Arboretum, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

En bordure des cours d'eau :

Un recul de 15 mètres minimum doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article N 8

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

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article N 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc... ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

Aspect

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. L'architecture innovante est admise.

Couvertures

1) Forme

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes, ou à l'observation des espaces naturels, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés ; lorsqu'ils adoptent une couverture industrielle, leur pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, les constructions, pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en tuile plate petit modèle, soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte, soit en ardoise (27x18 cm environ) de pose droite.

Les couvertures des locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes, ou à l'observation des espaces naturels, et des bâtiments à usage de sports et loisirs peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant l'ardoise ou la tuile.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Façades

1) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes ou à l'observation des espaces naturels.

2) Matériaux et couleurs

Les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes ou à l'observation des espaces naturels seront en bardage métallique peint ou en bardage bois peint ou non.

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

Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).

Clôtures

1) Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées de haies persistantes doublées ou non d'un grillage rigide.

2) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites).

Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, doivent être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article N 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article N 12

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

Généralités

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute installation de sports et de loisirs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Toute implantation de construction doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle 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).

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.