

# ZONES N

### La zone N

La **zone N** correspond aux sites à vocation naturelle et forestière. Elle se scinde en quatre sous secteurs définis par la typologie de la zone naturelle concernée :

- ❑ La **zone N** stricte qui correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.
- ❑ La **zone Nh** qui identifie la zone humide des marais de Fontenay-le-Vicomte.
- ❑ La **zone N\*** qui englobe l'ancienne zone NB pour laquelle le maintien ou l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.
- ❑ La **zone N\*\*** qui englobe les ensembles bâtis du château et de ses annexes pour lesquels le maintien ou l'aménagement et l'extension limitée sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

### SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public sportif, à l'exception des aménagements légers de sports (vestiaires par exemple) de découverte et de loisirs (observatoires pour les animaux, ...) sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2 et notamment :
  - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales, bureaux et services, à usage hôtelier
  - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
  - ✗ La création d'installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)
  - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Tout aménagement de surface ayant un caractère non réversible et avec fondations **en N strict et en Nh** (bitume, béton,...) à l'exception des voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...).

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **RAPPEL :**

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

### Sont admis sous réserve :

#### **1 – Les constructions et installations sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Zones concernées par le PPRi de l'Essonne**

Dans les secteurs concernés par le PPRi, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi figurant dans le dossier au titre des servitudes d'utilité publique.

**2 – Les constructions et installations sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- **d'une bonne intégration dans l'environnement,**
- **du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**

**En N :**

- Les installations et constructions si elles sont strictement liées aux exploitations forestières.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.
- Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.
- Les installations et constructions légères sportives (du type vestiaire) accolées aux équipements existants.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant des bâtiments déjà affectés à de l'habitation.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la surface de plancher existante.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire et les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- les cimetières

**En Nh :**

- Les installations et constructions si elles sont strictement liées aux exploitations forestières.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### En N\* :

- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant des bâtiments déjà affectés à de l'habitation.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant avec affectation à des activités de loisirs, des activités artisanales ne pouvant trouver leur place en zone urbaine.
- La réalisation sur les terrains attenants des accès et stationnements nécessaires à ces aménagements.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions isolées existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

### En N\*\* :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée des bâtiments existants (dans la limite de 10% de la surface de plancher existante) avec affectation à des équipements collectifs ou une activité (tertiaire ou culturelle, sportive, de loisirs, de restauration, ...) justifiée par l'ouverture au public.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante et sous réserve qu'elle soit localisée à proximité immédiate du bâtiment existant, qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâti existant, qu'elle n'affecte pas les espaces boisés et les milieux humides, qu'elle n'apporte pas d'altération incompatible avec la gestion de ces espaces et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
- La réalisation sur les terrains attenants des accès et stationnements nécessaires aux aménagements existants et autorisés.

## ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés**

Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (cf. article L. 111-6).

### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

Toutefois, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome dans le cas des constructions ou installations autorisées à l'article N 2.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions principales seront implantées à 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins **4, 00 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues de pièces principales en N\* et N\*\* uniquement.
- au moins **8,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues de pièce principales pour tous les secteurs.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Non réglementée.

Toutefois dans le secteur N\* :

- Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins **8,00 m** les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments) dans le cas de façade avec vue réduite de moitié dans le cas contraire.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles N 12 et N 13 du présent règlement pour les secteurs N\* et N\*\*.

### ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Toutefois pour le secteur N\* la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage.

pour le secteur N\*\* la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics, aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

### Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

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

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

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

### Les clôtures

Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum de 2 mètres reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune.

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies.

## ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

#### Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

#### Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les espaces libres et les plantations sont nécessaires. Ils sont prévus et conçus dès la présentation du projet d'aménagement à la commune pour accord.

### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone N.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des différents articles du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics, aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions visées à l'article N 2 pour lesquelles il doit reconnaître l'existant, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre dans les conditions fixées par les dispositions générales.

### ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### **Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

#### **Dispositions environnementales :**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)



- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX  
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.