
**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,
- l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme qui institue une inconstructibilité dans une bande de 100 m le long de l'A6.

La zone N est divisée en 7 secteurs :

Le secteur N0 est destiné à pérenniser ces espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation.

Le secteur N1 correspond à l'emprise du château, de son parc, de ses communs et à l'espace libre ménageant une perspective sur la plaine agricole.

Le secteur N2 correspond à l'habitat de loisirs situé au lieu-dit La Barauderie, celui-ci est divisé en 3 sous-secteurs :

N2a qui abrite un parc résidentiel de loisirs contenant des habitations légères de loisirs,

N2b qui abrite un camping,

N2c qui abrite un parc résidentiel de loisirs occupé par des maisons mobiles (mobil home) ou des caravanes.

Le secteur N3 correspond aux constructions existantes en bordure du Loing, celles-ci sont concernées par le PPRI des extensions sont autorisées sous réserve des prescriptions du PPRI.

Le secteur N4 correspond à des constructions isolées au milieu de la plaine agricole, elles ont un impact très important de par leur situation

Le secteur N4 est divisé en quatre sous-secteurs :

N4a recouvre la ferme de Caillaux,

N4b recouvre la ferme de Basse Plaine située au nord-est du territoire communal en limite de Fromonville,

N4c recouvre une activité existante (stockage de véhicules).

N4d recouvre une activité existante (vidange).

Le secteur N5 qui correspond à un habitat spontané d'anciens nomades sédentarisés, il s'agit de reconnaître cette installation sans toutefois, au regard de sa situation dans un espace paysager, permettre d'extension des installations.

Le secteur N6 qui correspond au passage des lignes à haute tension au travers des boisements et de l'espace naturel.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° 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.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des extensions autorisées à l'article N2.

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation ,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.

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

Sont autorisés sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone :
 - Les affouillements et exhaussement de sol.

Dans l'ensemble de la zone excepté dans les secteurs N0 et N1 :

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Dans le secteur N0 :

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, les extensions limitées des constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N1 :

L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, dans la limite de 10% de l'emprise existante. Les constructions situées en tout ou partie à l'intérieur de la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés devront s'étendre dans la direction opposée au massif boisé.

Les annexes aux constructions sont autorisées en dehors de la bande de protection de 50 m.

Dans le secteur N2 :

Sous secteur N2a (La Baraude 1)

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, au sens de l'article R 443-7 du code de l'urbanisme et l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le nombre d'emplacements est limité au nombre autorisé initialement à savoir 140 emplacements dont 18 pour des habitations légères de loisirs.

Sous secteur N2b (La Baraude 2)

• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme et dans la limite du nombre d'emplacements autorisés initialement à savoir 25 emplacements.

Sous secteur N2c (La Baraude 3)

• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme et dans la limite du nombre d'emplacements autorisés initialement à savoir 25 emplacements.

Dans le secteur N3, sous réserve du PPRI :

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I..

• L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

• Les constructions annexes aux constructions d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du P.L.U. telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m².

Dans le secteur N4 :

Sous secteur N4a

• Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations suivantes sont autorisées :

- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination agricole.
- Les garages collectifs de caravanes

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux destinations autorisées dans la zone.

Sous secteur N4b

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les destinations suivantes sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation.

Sous secteurs N4c et N4d

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations existantes suivantes sont autorisées :
 - En N4c : activité de stockage de véhicules.
 - En N4d : activité de vidangeur.

Dans le secteur N5 :

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les destinations suivantes sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation.

Ou /et

 - Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur N6 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

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 soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre de celui-ci.

Au titre de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme :

Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A6, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction 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 bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U..

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone excepté les secteurs N2 et N5 :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur N2 :

Sous secteur N2a (la Baraude 1) :

Le nombre d'emplacements maximum est de 140 et la Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 1109.12 m².

Sous secteur N2b (la Baraude 2) :

Le nombre d'emplacements maximum est de 25 et la Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 1246.21 m².

Sous secteur N2c (la Baraude 3) :

Le nombre d'emplacements maximum est de 25 et la Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 974.30 m².

Dans le secteur N5 :

La Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 137 m².