

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers 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 écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Nh qui correspond à l'existence d'un abri anti-atomique.

Elle comporte également des espaces boisés ou forestiers de plus de 100 hectares. Une bande de protection des lisières, de 50 mètres dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite, est identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Elle comprend par ailleurs :

- des zones de sensibilité archéologique ;
- des plans d'eau (étangs, mares, etc.) à maintenir,
- des secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, inconstructibles ;
- des enveloppes potentiellement humides, inconstructibles.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage par des trames graphiques spécifiques.

Les travaux et opérations autorisées en zone N doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leur documents graphiques. »

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **En zone N, sous réserve de n'être situés ni dans des secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, ni dans les enveloppes potentiellement humides, ni dans la bande de protection des lisières, de 50 mètres des espaces boisés ou forestiers de plus de 100 hectares :**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- **En sous-secteur Nh :**

- Une construction à destination d'habitation sous réserve d'être édifiée sur l'emprise de la construction existante.

- **Au sein des enveloppes potentiellement humides identifiées au plan de zonage par une trame graphique spécifique :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

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

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

4.3.1 – Règle générale :

Les rejets des eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées sont interdits dans le réseau d'assainissement. Elles doivent être infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivants les cas.

Toutefois, en cas d'impossibilité prouvée, les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seraient stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Ce débit sera limité à 1,2 litre par seconde par hectare de surface imperméabilisée.

Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO).

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées directement dans les terrains situés à l'aval, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être maîtrisé. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

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

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE N5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

ARTICLE N6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

6.1 - Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 12 mètres des voies et emprises publiques.

6.2 – Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

6.4 - En Nh, une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 est admise en cas de travaux d'extension d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées au paragraphe 6.1.

ARTICLE N7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 7.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE N8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N9**EMPRISE AU SOL**

En secteur Nh, l'emprise au sol de la construction à destination d'habitation est limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE N10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – En zone N, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faitage.

10.2 - En zone N, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.3 - Les dispositions fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

10.4 – En sous-secteur Nh, la hauteur de la construction à destination d'habitation est limitée à 8 mètres au faitage.

10.5 - En sous-secteur Nh, la hauteur de la construction à destination d'habitation est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE N11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Toutes les constructions seront édifiées dans un souci d'impact minimum sur l'environnement et d'intégration optimale au contexte naturel.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Locaux annexes, équipements et éléments techniques :

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En règle générale, tous les équipements et installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils feront l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Parements extérieurs:

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de par leurs caractéristiques techniques), tels que parpaings, briques, agglomérés, etc. est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées:

- d'un muret bas d'une hauteur maximale de 50 cm surmontés d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.
- d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.
- de dispositifs d'écran en matériaux naturels issu du contexte naturel local, ajourés ou non.
- L'intégration de végétation clôture est à privilégier.

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives doivent être préservés.

Les clôtures en matériaux destinés à être recouverts et non enduit, ainsi que les grillages sans végétation sont interdites.

Dans les secteurs qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, les clôtures sont obligatoirement constituées soit d'une haie d'essences locales soit d'éléments permettant le passage de la petite faune.

Elles ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés.

A) Les constructions nouvelles d'expression traditionnelle :

L'expression traditionnelle d'une construction nouvelle sera fondée sur la typologie architecturale locale. L'expression dite « traditionnelle » d'une construction ne pourra en aucun cas s'appuyer sur une typologie non locale ou non justifiée au regard du territoire campusien.

Toute architecture traditionnelle doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Mauchamps.

Les constructions nouvelles alliant architecture traditionnelle et contemporaine sont considérées comme des constructions d'expression contemporaine.

Principes généraux :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel elles s'insèrent.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnantes.

Le couronnement des constructions doit être conçu en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du village.

Le vocabulaire architectural, dans son ensemble, sera issu d'un registre local et de l'architecture locale. Toute forme de pastiche est interdite.

A1. Les matériaux :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

Les matériaux seront issus de la typologie ou des ressources locales.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie en PVC ou en tôle doivent obligatoirement être peints dans la couleur de la façade ou de la construction dans laquelle ils s'inscrivent. L'utilisation du zinc naturel est à privilégier.

A2. Les ouvertures :

L'aspect extérieur des ouvertures sera issu de l'architecture locale.

A3. Les menuiseries :

Le choix doit se faire dans la typologie locale traditionnelle.

Les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont proscrits.

A4. Les toitures et ouvrages en toiture

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptées dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment.

B) Les constructions nouvelles d'expression contemporaine :**Principes généraux :**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré.

Elles doivent tenir compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel elles s'insèrent.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

De façon générale, le recours aux formes architecturales favorisant des constructions peu énergivores sont à privilégier.

L'expression contemporaine reste indissociable d'une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement.

Toute architecture contemporaine doit justifier d'une prise en compte du contexte urbain et paysager de Mauchamps.

B1. Les matériaux :

Les matériaux issus de ressources locales sont à privilégier.

L'utilisation de matériaux naturels et/ou écologiques est à privilégier.

Le recours aux énergies renouvelables est à privilégier, tout en intégrant architecturalement l'aspect extérieur des dispositifs mis en œuvre.

Les éléments extérieurs de canalisations et/ou d'évacuation des eaux de pluie en PVC ou en tôle doivent obligatoirement être peints dans la couleur de la façade ou de la construction dans laquelle ils s'inscrivent.

B2. Les toitures et ouvrages en toiture

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisées.

ARTICLE N12**STATIONNEMENT**

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

12.2 – Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.3 – **En Nh**, pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par logement.

ARTICLE N13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les éléments et ensembles d'intérêt paysager et/ou environnemental sont soumis à l'application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur les documents graphiques par une trame particulière et sont protégés en vertu de leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques et de la qualité paysagère.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, ces ensembles paysagers identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si toutefois le projet de construction ou d'extension ne le permettent pas elles devront être remplacées par des plantations d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières à raison d'au moins la moitié des quantités des plantations initiales.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

En Nh, les espaces libres doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haut jet pour 200 m² de jardin ou d'espace vert au moyen d'essences champêtres et/ou forestières adaptées aux conditions locales (sol-climat).

13.3 - AIRE DE STATIONNEMENT :

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.