

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

N et Na

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de commerce ou de service.
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- 1.3 Le stationnement des caravanes.
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.

Article N/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction.

2.2 Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- L'extension très limitée des bâtiments existants quel que soit leur affectation et dans la limite de 5 % de leur Surface de Plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.

2.3 Dans le secteur Na, et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- L'extension, le réaménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sur la zone
- La construction et l'aménagement d'équipements sportifs
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention
- La construction de parcs de stationnement extérieurs

2.4 Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

2.5 Dans la bande de protection de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite sauf en site urbain déjà constitué. Cette distance est mesurée à partir de la limite effective des boisements.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N/3. Accès et voirie

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

Article N/4. Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, le SPANC (service public d'assainissement non collectif) vérifiera le système de traitement des eaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

4.3 Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

4.4 Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles, si possible, depuis l'espace public.

4.5 Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article N/5. Caractéristiques des terrains

Dans le secteur N, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

Article N/6. Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 Dans les secteurs N et Na, tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00 m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

Article N/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté une distance de 6,50 m minimum vis à vis de ces limites.

Article N/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur N, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N/9. Emprise au sol

9.1 Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Article N/10. Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,50m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, dans le secteur Na, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

Article N/11. Aspect extérieur

11.1 Généralités

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la continuité architecturale des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent et être en harmonie avec le milieu environnant.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. Les projets situés dans les limites de la ZPPAUP devront en respecter le règlement.

11.2 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L 123.1 7 du Code de l'Urbanisme, certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (annexe n°5 - J)

Article N/12. Stationnement des véhicules

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

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3 Normes de stationnement

Pour les équipements sportifs, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

Article N/13. Espaces libres, plantations

13.1 Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus.

Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N/14. Coefficient d'occupation des sols

Dans la zone N, il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols.