

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre la forêt de Marly, le coteau boisé du Plateau des Alluets et les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels. Cf.OAP n°11

Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel et à ne pas recevoir de nouvelle construction.

Des secteurs Nh ont été identifiés afin de préserver et valoriser les zones humides notamment aux abords des trois rus traversant la commune.

Un secteur Np a été identifié afin de prendre en compte les spécificités du territoire et notamment une zone de potagers située dans le village

Dans cette zone sont néanmoins disséminées quelques constructions d'usages variés, ainsi des secteurs de taille et de capacité limitées ont été délimités:

- en secteur N\* sont implantées des constructions existantes à usage d'habitation,
- en secteur Ng sont implantés des constructions et installations liées au fonctionnement du golf de Feucherolles,

### ARTICLE N 1

#### LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des constructions et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

En zone N et Nh : Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune (ru des Nouës, ru de Buzot, ru des Pierres, Etang notamment).

### ARTICLE N 2

#### LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition :

Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Np : sont autorisées uniquement les abris de jardin.

En secteur Ng\* sont autorisées les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'habitation et la reconversion et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'une intégration particulièrement soignée dans l'environnement.

En secteur Ng sont autorisées les constructions et installations de très faible *emprise au sol*, strictement indispensables à l'activité du golf de Feucherolles,

En secteur N\* sont autorisés :

- l'extension de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* totale après travaux, (construction existante plus construction nouvelle) sous réserve d'une intégration particulièrement soignée dans l'environnement,
- les piscines et terrains de tennis

## 2.1 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

### ARTICLE N 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements et de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

### ARTICLE N 4

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

**4.1 - Eau potable** Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

## 4.2 - Assainissement

### 4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales et évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de

la construction.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

#### 4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés en façade.

#### 4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers de déchets en dehors des voies et emprises publiques.

### ARTICLE N 5

#### LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE N 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'*alignement* par rapport aux RD 30 et RD 307.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'*alignement* par rapport aux autres voies.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, *rampes* et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

### ARTICLE N 7

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7. 1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

### **7.2 - Règles particulières**

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

### **ARTICLE N 8**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction *annexe* dont la surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction *annexe* et la construction principale ou une autre construction *annexe* est de 2 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 9**

#### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie totale du terrain située en zone Ng\*

- en zone N et Ng à l'emprise existante à la date d'approbation du règlement.

**ARTICLE N 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- en zone N, Np et Ng : 3 mètres.
- en zone N\* et Ng\* : 6,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 9,50 mètres au faîtage

**ARTICLE N 11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

L'implantation de constructions, quelle que soit leur nature ou leur destination, est interdite à proximité des lignes de crête et dans les thalwegs.

**11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions**

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement naturel.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

**11.2 - Les toitures**

Sont interdits : les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaire ou photovoltaïque doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.

**11.3 - Les façades**

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les enseignes doivent être sobres, en harmonie avec la construction. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes, sont interdits.

#### 11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les coffrets de raccordement à l'électricité au gaz ou à tout autre réseau doivent être intégrés dans la maçonnerie, de la façon la plus discrète possible.

#### 11.5 - Les clôtures et les portails

Les clôtures participent à la qualité des espaces naturels. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de limiter leur impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés ou de clôtures pleines est interdite.

Les clôtures peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

#### 11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de santé, de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

## ARTICLE N 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des constructions existantes et projetées.

## ARTICLE N 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

En zone Nh notamment, Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau et des zones humides les espèces suivantes :

*Acer pseudoplatanus* (érable sycomore), *alnus glutinosa* (aulne glutineux), *cornus sanguinea* (cornouiller sanguin), *corylus avellana* (coudrier/noisetier), *crataegus monogyna* (aubépine), *euonymus europaeus* (fusain d'Europe), *fraxinus excelsior* (frêne commun), *prunus avium* (merisier), *quercus pedunculata* (chêne pédonculé), *salix alba* (saule blanc), *salix caprea* (saule marsault), *salix cinerea* (saule cendré), *salix purpurea* (saule pourpre), *sambucus nigra* (sureau noir), *sambucus racemosa* (sureau à grappes), *tilia cordata* (tilleul à petites feuilles), *viburnum opulus* (viorne obier)

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (abris de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

## Article N 14

### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE N 15**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et sous-sols etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**ARTICLE N 16**

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

Il n'est pas fixé de règle.