



VOCATION DE LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation, chapitre chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.2 LES ZONE NATURELLES »

La zone N est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone comporte des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et des lisières de protection des massifs de plus de 100 ha. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La zone N est en partie couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du GRAND MORIN approuvé le 29/12/2010, qui impose des règles complémentaires selon les zones définies graphiquement (cf : Annexes du présent PLU)

La zone N comporte un secteur :

- NI correspondant à une zone naturelle de loisirs et de plein air.



II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

a) Sont interdits dans la zone N :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,
6. Les constructions à destination d'entrepôt,
7. Les constructions à destination d'activité agricole,
8. Les constructions nouvelles dans la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha inscrite graphiquement sur le plan de zonage.
9. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
11. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
12. Les constructions à destination d'habitat.
13. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article N2.a)1.

b) Sont interdits dans le secteur NI :

1. Les constructions et extensions à destination d'habitat.
2. Les constructions annexes liées à l'habitat ne respectant pas les conditions de l'article N2.b)1.



Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Sont soumis à conditions dans la zone N :

1. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat dans la limite de 10% de la Surface De Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
2. Les ouvrages techniques collectifs d'intérêt général sous réserve de justifier que leur implantation n'a pu être réalisée dans les parties urbanisées de la commune et de leur bonne intégration dans l'environnement.
3. Les constructions d'équipements d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers, l'activité forestière et que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.
4. Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

b) Sont soumis à conditions dans le secteur NI :

1. Les constructions annexes liées à l'habitat dans la limite de 50 m² de Surface De Plancher par unité foncière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile et être adapté aux aménagements et constructions envisagés.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.



2- Assainissement :

2.1 Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU, et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres d'une des limites séparatives.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.



Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra 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.

1. Volumes

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la Brie ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

2. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45° (à l'exception des vérandas), sans débord sur les pignons.

Le faitage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour. L'orientation du faitage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions environnantes.

L'éclairage des combles doit provenir de lucarnes à capucines ou à bâtière, ou d'ouvertures dans le plan des versants ; dans ce dernier cas, elles ne doivent pas dépasser au total la moitié de la longueur de la toiture ; les souches de cheminée doivent rester près du faitage.

Dans le cas d'annexes inférieures à 3 mètres de hauteur, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée, ou d'une toiture à une pente.



3. Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural particulier.

Les menuiseries extérieures et les volets seront peints suivant le nuancier de référence (en annexe) excluant le blanc.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Article N12 : Stationnement

1. Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.