



CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II- Choix retenus pour établir la délimitation des zones » :

« Il s'agit d'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 Emplacements Réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements et de liaisons piétonnes;
- des constructions à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural, culturel et historique en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme;
- des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- des lisières de protection des Espaces Boisés Classés, inconstructibles.

La zone est divisée en sept secteurs :

- Le secteur **Na** concerne une zone naturelle qui comporte une activité à pérenniser et à valoriser.
- Le secteur **Nb** concerne une zone naturelle qui comporte principalement des espaces boisés, des pâtures et des cultures.
- Le secteur **Nc** concerne une zone non équipée comportant une richesse naturelle des sous-sols en bordure de MARNE où seules l'activité agricole et l'exploitation de carrières sont autorisées.
- Le secteur **Ne** concerne l'exploitation de l'autoroute A4. Les constructions admises sont en relation avec l'infrastructure autoroutière existante.
- Le secteur **Nf** concerne les espaces utilisés pour l'exploitation et la gestion de la voie navigable.
- Le secteur **Nh** constitue une zone naturelle située en limite d'une zone agricole, d'une zone naturelle ou d'un Espace Boisé Classé. Ce secteur comporte des constructions diffuses à vocation principale d'habitat. Les constructions nouvelles sont limitées et conditionnées de manière à préserver et maintenir la faible densité du bâti et la qualité du paysage environnant.
- Le secteur **Ns** constitue une zone naturelle cernée de boisements au lieu-dit « LES EFFONDIES ». Cette zone comporte des constructions diffuses à vocation principale d'habitat et de loisirs. Dans ce secteur, seul l'aménagement de terrains de camping et d'aires de loisirs sera autorisé.»

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles MARNE (PSS MARNE) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la MARNE. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R 123.18 (II) du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- Dans tous les secteurs :

1.1- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.30 à R.111.46 du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Toutes les extensions situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage, ne répondant pas aux dispositions de l'article N2.1.1.

1.4 - Les constructions à destination d'activités agricoles.

1.5 - Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.1 ci-après.

2-Dans le secteur Na :

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.2 ci-après.

3-Dans les secteurs Nc :

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.3 ci-après.

4-Dans les secteurs Ne :

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.4 ci-après.

5-Dans les secteurs Nf :

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.5 ci-après.



6-Dans le secteur Nh :

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.6 ci après.

7-Dans le secteur Ns :

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article N2.7 ci après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sur une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage de la DHUIS, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc, doit être soumise pour avis conforme à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (Centre de Provins, 1 bis, place du Cloître – 77160 Provins), afin de respecter les prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la Santé Publique.

Sont admis sous conditions :

1- Dans l'ensemble de la zone :

1.1- Toutes les extensions situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du PLU.

1.2- 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.

1.3- Les constructions d'équipements d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers de l'activité forestière et que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

1.4- Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée.

1.5- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'activité forestière.

2-Dans le secteur Na :

2.1- Les extensions des constructions existantes à destination d'activité artisanale et de commerce dans la limite de 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette.



2.2- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat dans la limite de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

2.3- Le changement de destination des bâtiments classés en construction à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordres architectural, culturel et historique en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, à destination d'artisanat et de commerce.

3-Dans le secteur Nc :

L'ouverture de carrières, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation des carrières sont admises à condition qu'elles présentent un caractère temporaire, et que la remise en état final des sols après exploitation et remblayage soit une réaffectation agricole.

4-Dans le secteur Ne :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'entretien et la gestion de l'infrastructure autoroutière existante.

5- Dans le secteur Nf :

5.1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voie fluviale de navigation (la MARNE).

5.2- Les extensions des constructions existantes à 10% de la superficie de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante à la date d'approbation du PLU.

6-Dans le secteur Nh :

6.1- Les constructions à destination d'habitat.

6.2- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à destination d'habitat dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

6.3- Les constructions annexes dans la limite de 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

6.4- Les constructions de piscines à condition qu'elles se situent à proximité des bâtiments existants.

6.5- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, légalement autorisés dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

6.6- Les constructions à destination agricole et de centre équestre.



7-Dans le secteur Ns :

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans la limite de 40 unités (emplacements de tente, caravane, habitation légère de loisirs)

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

- Eaux usées :

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

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

En cas d'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré, au préalable, que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Le permis de construire pourra être remis en cause en cas de surface et perméabilité insuffisante ou nulle du terrain nécessitant l'évacuation des eaux usées des filières après épuration vers des exutoires extérieurs nécessitant l'autorisation de rejet du propriétaire de l'exutoire.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 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

1- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4 aucune construction ne peut être implantée.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions existantes dans la zone ou le secteur de référence à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 11 mètres.



Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2- Dans l'ensemble de la zone N et dans les autres secteurs :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Pour les constructions à protéger et à mettre en valeur répertoriées sur les plans de zonage en application du R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

- Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faitage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faitage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

- Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés

- Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.



2-Pour les autres constructions et installations dans l'ensemble de la zone :

- Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres et devra constituer des ensembles composés :

- de mur en maçonnerie pleine à l'exception de plaque préfabriquée ;
- de grillage, doublé ou non, de haies vives.

En zone d'inondation de type B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux, et en zone d'inondation de type A, les clôtures devront être à quatre fils maximum superposés avec un poteau espacé d'au moins trois mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

3-Dans les secteurs Nh, Ns et Na :

- Volumes

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

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.

- 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. Pour les bâtiments ayant un usage autre que celui d'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°.

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

L'éclairage des combles doit provenir de lucarnes, 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 faîtage.

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.

- Matériaux

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.



Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1- Dans l'ensemble de la zone :

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

2- Dans le secteur Nh :

En cas de changement de destination de bâtiments à destination d'habitation, il sera créé un minimum de 2 places par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1- Dans les Espaces Boisés Classés, figurant sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

2- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.