



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, faisant partie soit d'un site naturel qu'il convient de protéger, soit de propriétés présentant un intérêt historique ou patrimonial, soit d'espaces affectés aux sports, aux loisirs ou au tourisme.

Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 18 juin 2012 et de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, s'imposent.

Cette zone est divisée en six secteurs :

- Na, couvrant les grands massifs boisés et leurs lisières, les rivières et les rus sillonnant le territoire communal ;
- Nb, couvrant un secteur à vocation de loisirs et de sports ;
- Nc, couvrant un secteur à vocation d'accueil touristique ;
- Nd, couvrant les parcs des châteaux les grandes propriétés ;
- Nda couvrant un parc zoologique de tourisme et de loisirs ;
- Ne, identifiant principalement les anciennes zones NB aujourd'hui non desservies.

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

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.110 du code de l'urbanisme).

2 - Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N.2 ci-dessous et notamment :

- Le comblement des mares et des puits existants.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture des carrières.
- Toute urbanisation nouvelle dans une bande de 50 mètres par rapport aux limites des bois de plus de 100 hectares.
- Dans le secteur Nd, la démolition des constructions identifiées comme "bâtiment protégé" sur les plans de zonage, de même que la démolition des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, à l'exception des constructions à usage technique édifiées en parpaings ou en bardages.
- Dans le secteur Na, les exhaussements et affouillements de sol.



ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

Les constructions devront présenter en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2 - Sont admis sous conditions :

Dans les secteurs Na, Nb, Nc, et Nd :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sauf s'il s'agit de remblayer et de renforcer les routes et chemins, ou une plate-forme nécessaire aux activités agricoles ou forestières, sont interdits dans la zone tous remblais de matériaux inertes, matériaux de démolition, gravats, terres de fouilles, quelle que soit leur hauteur et leur surface, afin de permettre la conservation des paysages, des réseaux de fossés et de conserver les mares et lieux humides.

Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV présentant une longueur supérieure à 1Km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.

Dans le secteur Na :

Les constructions et installations indispensables à l'exploitation et à la gestion forestière.

Les activités agricoles, en dehors de constructions agricoles.



Dans le secteur Nb :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'équipements sportifs ou de loisirs à vocation communale et de maîtrise d'ouvrage publique.

En outre, autour des étangs des Carreaux exclusivement, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme sous réserve de leur parfaite intégration à l'environnement.

Dans le secteur Nc :

Les constructions à destination d'hébergement et de tourisme, dans la limite du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU.

L'habitat à condition qu'il soit lié à une activité de tourisme.

Les constructions à destination d'activité agricole.

Les constructions à destination de bureau.

Dans le secteur Nd :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite du doublement des superficies de plancher existantes. Leur changement de destination pour une activité touristique, hôtelière, de restauration, ou pour un usage d'équipement collectif (social, sanitaire, administratif, etc.).

Dans le secteur Nda:

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision simplifiée et les constructions nouvelles à destination d'accueil touristique, de restauration, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du parc zoologique.

Les merlons ou tertres plantés à condition qu'ils soient nécessaires à l'isolement du parc zoologique.

Les constructions nouvelles édifiées après la date d'approbation de la révision simplifiée sont limitées à une Surface de Plancher globale de 5000 m².

Dans le secteur Ne:

L'aménagement des constructions existantes, y compris pour un usage d'habitation et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent PLU.

Les annexes aux constructions existantes, accolées ou non, non affectées à un usage d'habitation ou d'activité et dans la limite de 25 mètres carrés d'emprise au sol par propriété.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...



ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et réalisé à la charge du constructeur.

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

a) Eaux usées- Les constructions nouvelles ne devront pas entraîner de source de pollution supplémentaire et devront être compatibles avec les systèmes d'assainissement en place. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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.

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

b) 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.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation soit dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, soit dans les caniveaux de la chaussée.

Toutes les eaux de ruissellement, autres que de toiture et notamment des voies routières, devront subir un traitement préalable. En outre, les eaux pluviales seront soit dirigées vers des équipements drainants, ou de stockage avant rejet, aménagés en limite de zone, soit infiltrées ou stockées sur les parcelles privatives.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.



ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous sol.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

Aucune construction nouvelle n'est admise à moins de 50 m de la berge d'un ru.

Toute construction doit en outre s'implanter en retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RN 4, et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 402 et de la RD 231.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Nda :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Ils seront recouverts de matériaux ayant la couleur de la tuile de terre cuite, sauf en cas de réfection.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les décorations extérieures des édifices repérés sur le plan de zonage seront préservées et, le cas échéant, restituées à l'identique.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence soit de haies vives d'arbustes d'essence locales, doublées ou non d'un grillage, soit de murs de maçonnerie pleine.

Les murs en parpaings ou en béton seront obligatoirement enduits ton pierre. Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de constructions en pierres du pays, ils pourront être à pierre vue.

Sauf entre deux propriétés, et si elles sont non visibles de la voie publique (en particulier dans les entrées de villages), les plaques de béton préfabriquées sont interdites.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront soit enterrées, soit implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques seront teintées et disposées de manière à être peu visibles de la voie publique.



ARTICLE N.12 - 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 devra 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 fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective et qu'il s'agisse d'aires de stationnement clôturées et fermées.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2- Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.). Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.



Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur Nb :

Le terrain aménagé de camping, ou de caravanage ne comportera pas plus de 34 emplacements se décomposant comme suit : 23 sur le territoire communal et 11 à cheval sur le territoire communal et celui de la commune de ROZAY EN BRIE.

ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.