

TITRE III

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN 34, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de cette zone est concernée par le périmètre de bruit « C » (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984.

La zone est divisée en deux sous secteurs Na et Nb. Le secteur Na est protégé du tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et le secteur Nb correspond à l'emprise en bord du Morin destinée à être aménagée en espace de promenade et de détente autour d'un plan d'eau. Le secteur Nb permettra également de relier en longeant le Morin différents équipements publics (principe de liaison douce et mise en valeur des abords du Morin).

Une partie de cette zone est concernée par les zones inondables repérées sur le document graphique n° 7.4.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres localisée en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et repérée au plan n°7.1 du présent dossier de PLU.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,

- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 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.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Dans le secteur Na :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires à la gestion forestière.
- Les constructions nécessaires à la gestion des haras.
- L'extension dans la limite de 25 % de la SHOB existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes, pour un usage d'habitation légalement autorisées
- les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité, limitées à une surface totale de plancher hors d'œuvre brute de 20 m², seront autorisées si une construction à usage d'habitation est existante sur l'unité foncière.
- Les abris pour équidés sont autorisés à condition que la construction s'intègre parfaitement dans le site naturel et qu'elle ne présente pas plus de 25 m² de surface hors œuvre brute.
- Les équipements collectifs d'intérêt général qu'il n'est pas possible de localiser dans les parties urbanisées de la commune.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

Dans le secteur Nb :

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements en espace de promenade et de détente et les plans d'eau.
- Les abris pour équidés sont autorisés à condition que la construction s'intègre parfaitement dans le site naturel et qu'elle ne présente pas plus de 25 m² de surface hors œuvre brute.
- Les équipements collectifs d'intérêt général qu'il n'est pas possible de localiser dans les parties urbanisées de la commune.

3-PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES INONDABLES

Toutes nouvelles constructions, ainsi que la réalisations d'aires de stationnement, sont interdites dans l'ensemble des zones inondables, y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures ;
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

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 (carrossable).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les occupations et utilisations des sols interdites à la section I (articles N.1 et N.2) du règlement de la zone N, ne pourront pas être desservies en eau potable et en électrification ni par le réseau téléphonique.

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les extensions autorisées ne devront pas réduire la marge de reculement par rapport à l'alignement de la construction existante.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 34 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'urbanisme.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 4 m.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale (au faîtage) des constructions n'excédera pas 8 mètres. Cependant, il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement ou de réhabilitation sans changement de destination d'une construction existante.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toitures

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

Les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile de ton vieilli.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,50 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

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

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.