

# Dispositions applicables aux zones N

## Caractères et vocations des zones :

- Les zones N sont des zones à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.
- Les zones Nh correspondent à des zones à constructibilité limitée.
- La zone Nt est destinée aux activités touristiques.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par des risques d'inondation du Grand Morin. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

## ARTICLE N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par la bande inconstructible de protection des lisières, les constructions sont interdites.

## ARTICLE N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et notamment son règlement.
- Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).
- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec la protection des zones humides et notamment les enveloppes d'alerte potentiellement humides définies par la DRIEE. A ce titre, les occupations et utilisations du sol sont conditionnée à la réalisation d'études de sol permettant de s'assurer de la prise en compte des zones humides et, si celles-ci existent, à une délimitation précise et une compensation des impact de manière à garantir un gain équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée.
- Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans les zones Nh :
  - L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLU.
  - Les annexes sont autorisées dans la limite de trois unités par propriété.
  
- Dans la zone Nt :
  - Les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier y compris de pleins airs, les activités médicales sanitaires et sociales, d'hébergement des personnes âgées dépendantes, éducatives à vocation sportives sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de la loi paysage (art L123-1-5-7) sont soumises à déclaration. Ces éléments doivent être conservés en l'état. En cas de réhabilitation, toute intervention devra veiller à ne pas altérer les qualités architecturales des constructions.
  - L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLU.

*ARTICLE N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.
- Dans la zone Nt, tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et existants sur RD est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

## *ARTICLE N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

### **Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Le rejet des eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

*Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.*

### **Réseaux divers**

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

## *ARTICLE N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

Non réglementé.

*ARTICLE N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les façades des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

*ARTICLE N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

*Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

*ARTICLE N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

*ARTICLE N 9 : L'emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

*ARTICLE N 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres au faîtage.

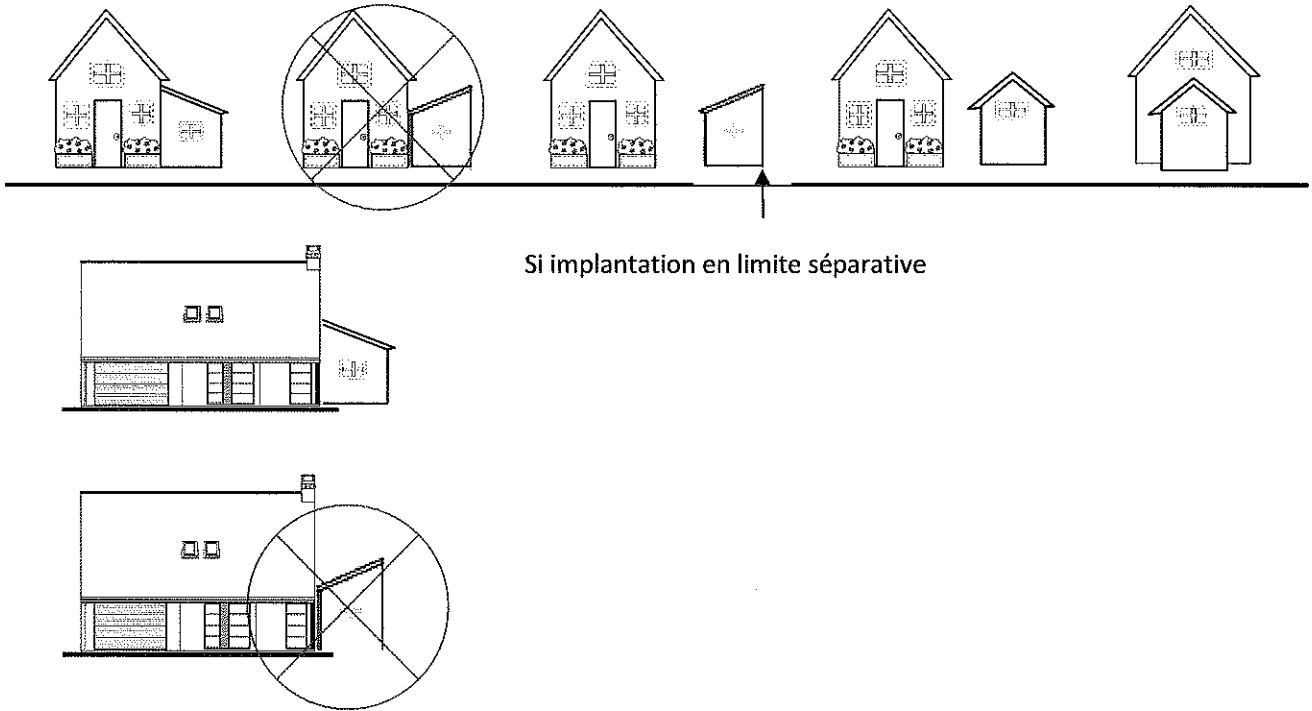
*ARTICLE N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

**Généralités**

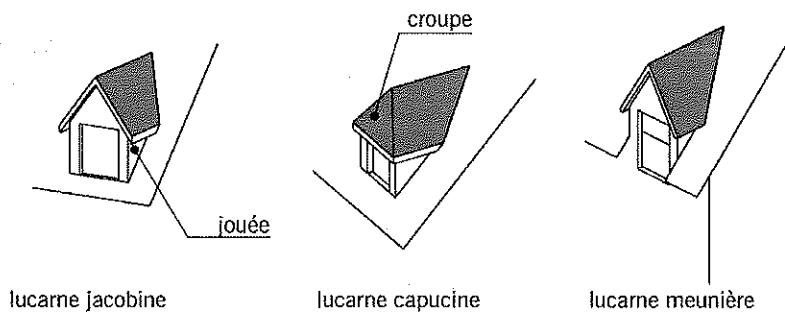
- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale (couleur de toiture/façade/pente...).

## Toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



- L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.
- Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.
- Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.



- Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre.
- Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m<sup>2</sup> et ne doivent pas comporter de débord en pignon. L'aspect ardoise et chaume est interdit.
- Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.

### ***Parements extérieurs***

- Les façades des bâtiments à vocation d'habitation doivent présenter une unité d'aspect ( finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur pierre claire. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts et les bardages métalliques sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouvert et de couleur pierre claire.
- Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.
- Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges.
- Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).
- Les couleurs vives sont interdites pour les volets.
- En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.
- Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

### ***Clôtures***

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- L'aspect plaque de béton est interdit.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### ***Divers***

- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

*Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.*

*Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

#### *ARTICLE N 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

#### *ARTICLE N 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations*

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.
- Dans la zone Nt, la parfaite intégration paysagère des aménagements devra être réalisée par le biais de plantation d'arbres de hautes tiges.

*Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

#### *ARTICLE N 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

*Non réglementé.*

#### *ARTICLE N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

*Non réglementé.*

*ARTICLE N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux,  
installations et aménagements, en matière d'infrastructures et  
réseaux de communications électroniques*

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

