

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone N correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc**, relatif à un espace de développement de l'hébergement de loisirs (camping) ;
- **Ne**, relatif à l'emprise de la station d'épuration communale ;
- **Nh**, relatif à des secteurs d'habitat diffus où la construction de nouveaux logements est interdite ;
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins et de vergers en continuité de la trame bâtie, où les constructions annexes à l'habitation sont autorisées ;
- **Nm**, correspond à des ensembles organisés composés de parcs arborés et de constructions (parc du château par exemple) où les conditions d'occupation du sol sont restreintes afin d'assurer la préservation du site.

**Une partie de la zone N est concernée par l'emprise de la zone NATURA 2000 FR1100812 « l'Yerres de sa source à Chaumes en Brie »**

**- Une partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral n° 2012-DDT-SE n°281. Les dispositions propres à cette servitude s'appliquent indépendamment des règles énoncées ci-après.**

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément à l'article R.421-28.

## **N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2**

Au droit des espaces identifiés en « zones humides » sont particulièrement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au droit des boisements protégés sont interdits :

- Les défrichements afin de permettre une autre forme d'occupation des sols

## **N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions et installations, aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, dès l'instant où leur implantation s'avère nécessaire et n'est pas de nature à compromettre la vocation de la zone.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

Cependant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourront être autorisées que si elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

**Par ailleurs en secteur Nc sont autorisés :**

- les terrains de camping et de caravaning tels qu'ils sont définis aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- l'implantation habitations légères de loisirs et/ou de résidences mobiles telles qu'elles sont définies aux articles R.111-31 et R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les installations, travaux et aménagements s'ils sont nécessaires au développement de l'activité touristique et sont liés au fonctionnement de cette activité ;
- l'habitation dans la limite d'un seul logement pour le gardiennage ou la direction du site.

**Par ailleurs en secteur Ne sont autorisés :**

- les constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires au fonctionnement de la collectivité.

**Par ailleurs en secteur Nh sont autorisés :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général du secteur.
- l'adaptation, la transformation des bâtiments existants sans création de nouveau logement ;
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU ou 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne crée pas de nouveau logement ;
- l'extension des bâtiments d'activité existants dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

**Par ailleurs en secteur Nj sont autorisés :**

- les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, épandages d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

**Par ailleurs en secteur Nm sont autorisées :**

- l'adaptation, la transformation et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 60 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

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

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **2) Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

### **3) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire, le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

## **N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone N et secteurs Ne et Nj**

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

### **Secteurs Nc, Nh et Nm**

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 5 m.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- au niveau des carrefours où un recul supérieur peut être imposé, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection ;
- à l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à celle mentionnée ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale ;

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives ;
- en limite séparative.
- en continuité des bâtiments existants dans le cadre d'une extension

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

**Zone N :** Non réglementée

**Secteur Nh :** L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

**Secteur Nj :** L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

**Secteur Nm :** L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Zone N et secteur Ne**

- Aucune prescription n'est définie.

### **Secteurs Nc, Nh, Nj et Nm**

- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 4 m au faîtage pour les garages et les abris pour animaux ;
  - 3 m au faîtage pour les abris de jardins.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur existante à la date d'approbation du PLU ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ; cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Zone N et secteur Ne**

Aucune prescription n'est définie.

### **Secteur Nc**

Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche.

### **Secteur Nh et Nm**

Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de la construction initiale locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la couleur, la pente des toits ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
- le traitement et la coloration des façades.

Toutefois, une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans la trame paysagère environnante.

De même il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton tuile de terre cuite dans les nuances de rouge à brun) ou ton ardoise quand celui-ci est préexistant

L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses,...) ainsi que l'utilisation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développées dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- les toitures terrasse et/ou végétalisées ;
- les panneaux solaires ;
- l'usage du bois ;
- ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions.

### **Clôtures :**

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

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de la nouvelle clôture pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine existante.

Les clôtures peuvent être composées :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement ;
- d'éléments métalliques, à barreaudage vertical reposant sur un mur de soubassement ;
- de murs pleins s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins existants.



Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

## **Secteur Nj**

### Constructions

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche ; l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée.

### Clôtures

- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront simples et le plus discrètes possible. Elles seront de type agricole ou constituées d'une barrière de bois ou d'un grillage simple sur potelets métalliques minces ou poteaux de bois sans soubassement visible.

- Les haies de thuyas ou autres cupressacées sont interdites.

- Les portes, portails et portillons devront être traités en harmonie avec le reste de la clôture.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales seront à privilégier.

## **N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

**N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet