

Zones

N, N* & NL

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : Bois le Comte, les Bords de Marne et les massifs boisés des bords du Ru de la Borde. Ce secteur ne peut accueillir que les extensions limitées des constructions existantes délimitées sur le document graphique.

La zone N* regroupe les secteurs dans lesquels des constructions existent et où les extensions modérées sont autorisées.

La zone NL correspond à la partie du complexe des Bruyères qui est en espace consacré aux loisirs au SDL de la Région de Meaux et en aléa moyen à fort prévus au PPRN : elle regroupe les terrains de sports et la déchetterie intercommunale.

DESTINATION

DE LA ZONE

En zone N toutes les constructions principales neuves sont interdites.

En zone N* seules les extensions sont autorisées.

En zone NL, seules les aménagements extérieurs et les adaptations des éléments existants.

Les zones N et N* comportent des secteurs qui sont situés dans des secteurs particuliers du point de vue des risques naturels.

L'ensemble des constructions, des réalisations et des aménagements et des plantations opérés dans les secteurs situés en zone présentant un caractère inondable avéré ou situés dans les zones présentant un risque connu pour les biens et les personnes devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les zones N, N* et NL :

Dans une bande de 40 m depuis les bords extérieurs de l'aqueduc de la Dhuis, toutes les constructions sont interdites. La bande concernée ainsi que les dispositions applicables dans cette bande sont en annexes du PLU.

Plus particulièrement dans la zone N :

Toutes les constructions neuves.

Plus particulièrement dans la zone N* :

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ; (attention guinguette)
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone N.

En matière de constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions nouvelles et principales à usage d'habitation.

- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

Plus particulièrement dans la zone NL :

Toutes les constructions qui auraient un caractère contraire à la nature des lieux ou qui seraient incompatibles avec les contraintes techniques ou géologiques pesant sur l'ensemble de la zone NL.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- De ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Plus particulièrement dans la zone N :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.

Plus particulièrement dans la zone N* :

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles N 5 à N 14 du présent règlement ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation qui ont pour objectif unique d'améliorer les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU à concurrence de 30 % maximum de la SHON des constructions à usage d'habitation qui existent avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions qui seront implantées dans la continuité de la construction principale existante ;
- Les extensions autorisées ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement, à la fois sur le terrain et dans un même bassin versant ;
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et 3 m de hauteur maximum au faitage ;
- Les aménagements, réalisations et transformations permises ci-dessus sous conditions devront respecter les règles relatives à la prévention des risques. En cas de non respect de ces règles toute possibilité d'aménagement, de transformation ou de réalisation est interdite.
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes.

Plus particulièrement dans la zone NL :

- Les adaptations et les extensions des constructions existantes dans la zone NL avant la date d'approbation du PLU à concurrence de 30 % maximum de la SHON de toutes les constructions ;
- Les aménagements de loisirs, de sports, de pratiques de plein air ;
- Les constructions de faible importance comme vestiaire, sanitaires ou local de gardiennage ou de surveillance, ou édicule de faible emprise.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones N, N* et NL :

Non réglementé

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones N, N* et NL :

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus. Les réalisations d'ouvrage et les travaux exigés et réglementés ci-après doivent être conformes aux réglementations en vigueur et être compatibles avec la réglementation du PPRN approuvé.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux usées, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux usées dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Non réglementé.

Plus particulièrement dans la zone N* :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisances pour l'environnement immédiat et en conformité avec la réglementation du PPRN approuvé.

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

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Les constructions autorisées pourront être en retrait ou à l'alignement des voies.

Plus particulièrement dans la zone N* :

Les extensions et les abris autorisés de jardins devront être implantés en retrait de l'alignement de la voirie.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 6 mètres.

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

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Les constructions et aménagements autorisés pourront être en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

Plus particulièrement dans la zone N* :

Les extensions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraire.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives, s'ils sont situés à proximité d'une zone « U ».

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

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Les constructions et aménagements autorisés pourront être en retrait les uns des autres.

Plus particulièrement dans la zone N* :

Les extensions devront être édifiées dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Non réglementé.

Plus particulièrement dans la zone N* :

Les abris de jardins ne pourront avoir une emprise au sol supérieur à 20 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Non réglementé.

Plus particulièrement dans la zone N* :

La hauteur maximale des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction principale (quel qu'en soit l'usage).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Plus particulièrement dans les zones N et NL :

Non réglementé

Plus particulièrement dans la zone N* :

Les extensions et les abris de jardin autorisés devront s'intégrer parfaitement au caractère naturel de la zone.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les zones N, N* et NL :

Non réglementé

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

Dans les zones N, N* et NL :

Les arbres supprimés devront être remplacés par des sujets équivalents.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones N, N* et NL :

Non réglementé